



Jaarverslag 2024

Periode | 1 januari – 31 december



Iedereen heeft recht op **Groen Wonen**

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Algemeen	4
Hoofdstuk 2. Verslag Raad van Commissarissen	6
2.1 Algemeen	7
2.2 Taak en werkwijze	9
2.3 Deskundigheid en samenstelling	11
2.4 Onafhankelijkheid en integriteit	12
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	13
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	14
2.7 Werkgeversrol	15
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	16
2.9 Afsluiting	17
2.10 Goedkeuring jaarverslag	18
Hoofdstuk 3. Bestuursverslag	20
3.1 Inleiding	21
3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep	22
3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	27
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	28
3.5 Duurzaamheid	30
3.6 Nieuwbouw	31
3.7 Strategisch voorraadbeleid	32
3.8 Leefbaarheid	33
3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente	34
3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties	35
3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	36
3.12 Aedes Benchmark	37
3.13 Financiën	39
Hoofdstuk 4. Organisatie	48
4.1 Missie en profiel	49
4.2 Governancecode	50
4.3 Stakeholders	51
4.4 Bestuur	52
4.5 De vereniging	53
4.6 Werkorganisatie	54
4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvestering	55
Hoofdstuk 5. Inhoudsopgave jaarrekening 2024	58

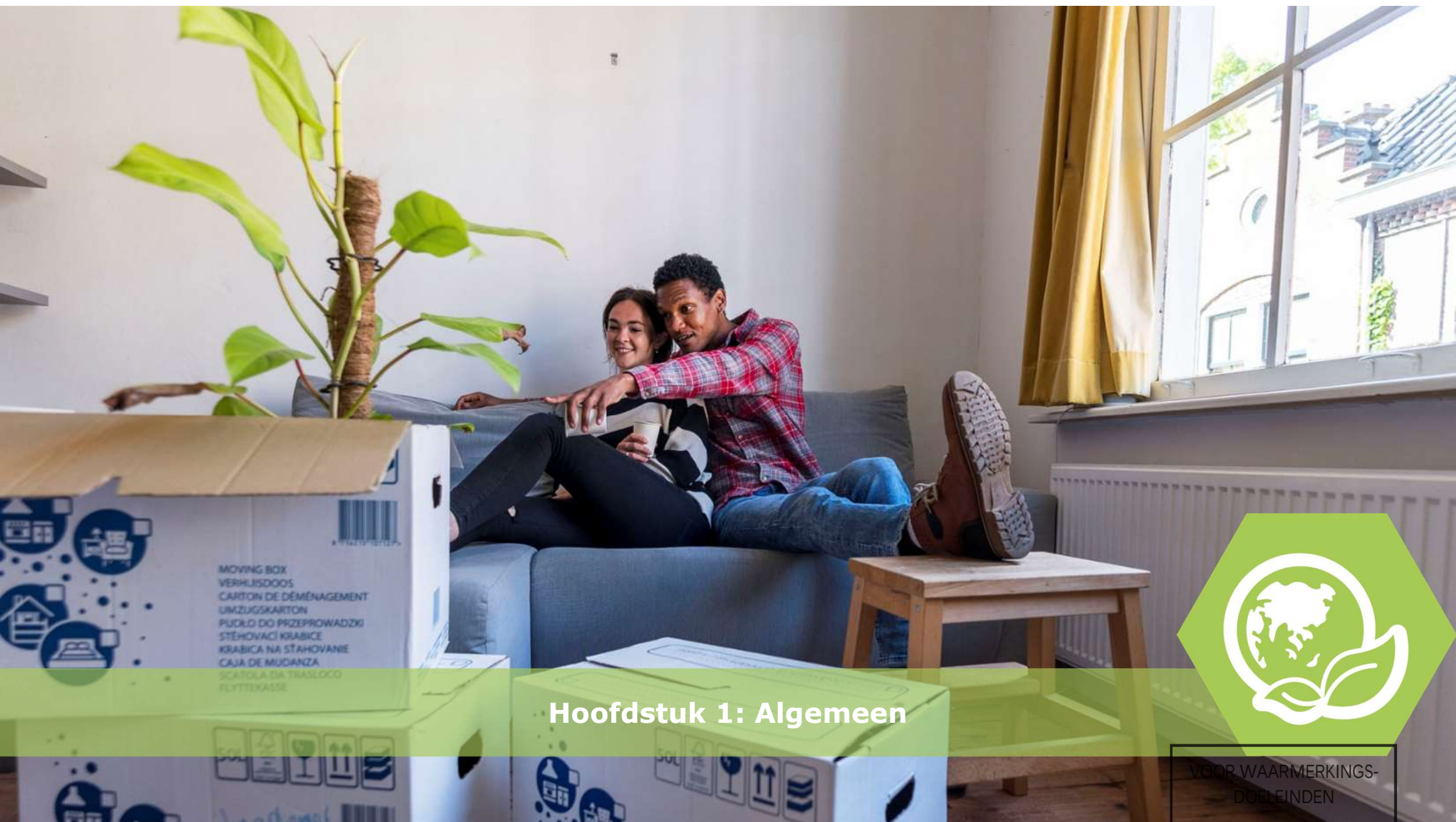


DOELENDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Hoofdstuk 1: Algemeen



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

1. Algemeen



Naam van de toegelaten instelling	Groen Wonen Vlist
Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft	Gemeente Krimpenerwaard
Adres	Amaliahof 40 2851 XM Haastrecht
Bereikbaarheid	Telefoonnummer: 0182 502100 E-mailadres: info@groenwonenvlist.nl
Datum laatste statutenwijziging	24 december 2018
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten	6 november 1947, nummer 47
Nieuw besluit	Akte d.d. 1 februari 1995
Nummer inschrijving in het openbare verenigingsregister, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken	V 46.40.83
RSIN	003440126
AW	L1573
Nummer inschrijving in het Handelsregister	Nummer 29012831
Datum van oprichting	3 november 1947

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.





Hoofdstuk 2: Verslag van de Raad van Commissarissen



VOOR WAARDE
DOELWIJZEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024



2. Verslag Raad van Commissarissen

Inhoudsopgave

2.1 Algemeen	7
2.2 Taken en werkwijze	9
2.3 Deskundigheid en samenstelling	11
2.4 Onafhankelijkheid en integriteit	12
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	13
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	14
2.7 Werkgeversrol	15
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	16
2.9 Afsluiting	17
2.10 Goedkeuring jaarverslag	18

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Jaarverslag 2024

VOORWAARMERKINGS
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

2.1 Algemeen



1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

De Raad van Commissarissen heeft als taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de toegelaten instelling en haar in stand gehouden onderneming. Tevens vervult de Raad de rol van werkgever van de directeur-bestuurder en ondersteunt zij het bestuur met raad. Bij de uitoefening van haar taken richt de Raad zich naar het belang van de toegelaten instelling, de door haar in stand gehouden onderneming, het maatschappelijk belang en de belangen van de betrokken stakeholders.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- de realisatie van de doelstellingen van de vereniging;
- de kwaliteit van de dienstverlening;
- de strategie en de risico's die verbonden zijn aan de ondernemingsactiviteiten;
- het doen van (des)investeringen;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van wet- en regelgeving;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording.

De Raad ziet erop toe dat het bestuur haar ten minste eenmaal per jaar schriftelijk op de hoogte stelt van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's, en het beheers- en controlesysteem van de toegelaten instelling.

Daarnaast is de Raad van Commissarissen verantwoordelijk voor:

- het waarborgen van de openbaarmaking, naleving en handhaving van de corporate governance-structuur van de vereniging;
- het goedkeuren van de jaarrekening, andere jaarstukken en de jaarlijkse begroting, evenals andere belangrijke besluiten van het bestuur;
- het benoemen van de externe accountant van de vereniging;
- het evalueren en beoordelen van het functioneren van het bestuur, van zichzelf als Raad, evenals van de individuele leden.

De Raad zorgt ervoor dat de kennis en vaardigheden van de leden behouden blijven en verder worden ontwikkeld, zodat zij, met inachtneming van de relevante wet- en regelgeving, geschikt blijven voor hun lidmaatschap van de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in de artikelen 10 tot en met 13 van de statuten van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist en verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen, dat op de website is gepubliceerd.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS
DOELINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

2.1 Algemeen



In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk verantwoorde organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar heeft uitgevoerd.

Als toezichtkader voor de uitoefening van haar taken hanteert de Raad de geldende landelijke wet- en regelgeving, haar eigen reglementen, de vastgestelde begrotingen, het jaarplan, de gemeentelijke woonvisie en de gemaakte prestatieafspraken.

Dit toezichtkader heeft de Raad van Commissarissen in 2024 ondersteund bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en het bewaken van de voortgang van de corporatiedoelstellingen.

De Raad van Commissarissen is van mening dat zij haar taken naar behoren heeft vervuld. Vanwege de beperkte omvang van de Raad zijn er geen kerncommissies ingesteld.

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024





Jaarverslag 2024



2.2 Taken en werkwijze

Om haar toezichhoudende taak goed uit te voeren, heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig, zowel mondeling als schriftelijk, door het bestuur (de directeur-bestuurder) laten informeren over de voortgang en uitvoering van de bedrijfsprocessen, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelstellingen en relevante interne en externe ontwikkelingen.

In het afgelopen boekjaar heeft de Raad van Commissarissen de volgende stappen ondernomen om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen binnen het werkgebied van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist:

- Er is acht keer regulier vergaderd met het bestuur.
- In kleiner verband, bijvoorbeeld rondom specifieke projecten, heeft overleg plaatsgevonden.
- De voorzitter heeft om de twee weken afstemming gehad met de bestuurder.
- Er is twee keer overleg gevoerd met de huurdersvereniging Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV).
- Er heeft overleg plaatsgevonden met de accountant over financiële documenten en zaken met betrekking tot de administratieve organisatie.
- De huurderscommissaris heeft gesprekken gevoerd met de huurdersvereniging HB HSV.
- Er is overleg geweest met de wethouder Wonen.
- Meerdere opleidingsvarianten zijn gevolgd.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende stukken en projecten goedgekeurd door de Raad van Commissarissen:

- Het jaarverslag en de jaarrekening van 2023;
- De begroting 2025 en de meerjarenbegroting;
- De financiële meerjarenprognose met scenario's;
- Het bestuurlijk jaarplan 2025;
- De door de accountant uitgevoerde controles;
- De viermaandelijke managementrapportages;
- Bestuursbesluit voor de investering en uitvoering van het verduurzamingsproject Fazanthof Stolwijk;
- Bestuursbesluit voor de investering en uitvoering van het verduurzamingsproject Karekietstraat Stolwijk;
- Het Koersplan Groen Wonen Vlist 2024–2027
- De prestatieafspraken 2024–2027
- De treasuryparagraaf 2025 van Groen Wonen Vlist.

Naast deze goedkeuringen heeft de Raad van Commissarissen besluiten genomen over de volgende onderwerpen:

- Zelfevaluatie onder begeleiding van een externe deskundige van Atrivé;
- De controleopdracht aan de accountant;
- Aanwijzing van Qconcepts als nieuwe accountant vanaf 2025;
- Vaststelling van de klasse-indeling voor de WNT op klasse B;
- Het voortgangs- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder;
- De bezoldiging van de directeur-bestuurder.

Jaarverslag 2024



VOOR WAARMERKINGS
DOEL



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

2.2 Taken en werkwijze



Andere onderwerpen die door de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen zijn voorgelegd en die zijn besproken, zijn:

- De voortgang van de diverse nieuwbouwprojecten en de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid;
- De jaarlijkse huurverhoging 2024;
- Verdere digitalisering van de werkprocessen en het archief;
- De financieringsbehoefte, op korte en op langere termijn;
- Het financieel beleidsplan van Groen Wonen Vlist;
- Het informatiebeleidsplan van Groen Wonen Vlist;
- De strategiesessie over toekomstbestendigheid;
- De themasessie over integriteit en zelfevaluatie;
- De doelmatigheid van de ingezette middelen aan de hand van de managementrapportage, de resultaten bij het huisvesten van de primaire doelgroep, en de voortgang op onderhoud en andere processen;
- Bewonersparticipatie;
- Landelijke en regionale prestatieafspraken Wonen;
- Samenwerking met Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist;
- Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt;
- De woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard;
- De prestatieafspraken 2024-2027 met de gemeente Krimpenerwaard;
- Personele zaken binnen de organisatie.

De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de accountant als positief beoordeeld. De samenwerking met de accountant verloopt naar tevredenheid.



VOOR WAARMERKINGS

DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024



2.3 Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen telde eind 2024 drie leden.

In de onderstaande tabel is meer gedetailleerde informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen, inclusief het rooster van aftreden. In 2024 heeft de Raad een zelfevaluatie uitgevoerd, onder begeleiding van een externe deskundige. Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is de aanwezige kennis op een voldoende niveau en is er sprake van voldoende diversiteit binnen de Raad. Bij alle vergaderingen was de Raad voltallig aanwezig en alle leden hebben een actieve bijdrage geleverd.

Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2024					
Naam	Geb.-jaar	Functie	Dagelijkse functie / Nevenfunctie	Jaar van aantreden / aftreden	Herkiesbaar
Mevr. Drs. P.G. Tanja	1967	Voorzitter	- Clustermanager bij de gemeente Dordrecht - Voorzitter RvC woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer - Commissaris RvC Woningstichting Land van Altena - Lid werkgroep Verbreding Werkgeversrol van de RvC bij de VTW	2020-2024/2028	Nee
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – de Vries MRE	1971	Lid / Vicevoorzitter	Expert vastgoed en infrastructuur Rijksvastgoedbedrijf	2017/2025	Nee
Dhr. M. de Jong RA MSc	1986	Huurderscommissaris	Manager Finance&Control HW Wonen	2024/2028	Ja

De Raad is lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en ontvangt op basis daarvan diverse adviezen, rapporten en literatuur over volkshuisvesting en het daarop uitgeoefende toezicht. Tevens heeft de Raad deelgenomen aan verschillende bijeenkomsten, waaronder die georganiseerd door de VTW.



VOOR WAARMERKINGS
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

2.4 Onafhankelijkheid en integriteit



De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat haar leden onafhankelijk blijven. In 2024 hebben de leden van de Raad hun taken volledig onafhankelijk uitgevoerd, inclusief het lid dat door de huurders is voorgedragen.

In 2024 heeft geen transactie plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur en/of de Raad van Commissarissen een materiële invloed hadden op de vereniging of op de leden van het bestuur en/of de commissarissen.

Aan de Raad zijn geen geldleningen of garanties verstrekt. Daarnaast vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met hun positie binnen de Raad of het bestuur.

Er is een integriteitscode en een klokkenluidersregeling van kracht, waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd.

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024





Jaarverslag 2024



2.5 Honorering Raad van Commissarissen

De vergoeding voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2024 € 14.880 en voor een lid € 9.920.

Honorering Raad van Commissarissen	
Naam	Honorering
Mevr. P.G. Tanja	€14.880,-
Mevr. P.M.C. van Straaten - de Vries	€9.920,-
Dhr. M. de Jong	€9.920,-
Totaal	€34.720,-

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Jaarverslag 2024

VOORWAARMERKINGS

DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024



2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur

Interne toezichthouders van woningcorporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) dienen per jaar minimaal vijf PE-punten te behalen. Voor de bestuurder geldt dat hij in drie jaar tijd 108 punten moet behalen. Zowel de Raad van Commissarissen als de directeur-bestuurder heeft in 2024 meer dan voldoende punten behaald.

Permanente Educatie punten leden Raad van Commissarissen en Bestuur	
Naam	Behaalde PE punten 2024
Mevr. P.G. Tanja	13
Mevr. P.M.C. van Straaten - de Vries	11
Dhr. M. de Jong	54
Dhr. G.W.H. Kamps	28

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

2.7 Werkgeversrol



Per 1 juni 2021 is de Raad van Commissarissen een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan met de heer G.W.H. Kamps. Zijn aanstelling als bestuurder heeft een looptijd van vier jaar.

De bezoldiging van de heer Kamps over het jaar 2024, conform de Wet normering topinkomens (WNT), is als volgt:

- **Beloning over het jaar:** € 104.643
- **Pensioenbijdrage werkgever:** € 15.526

Daarnaast heeft de heer Kamps een bedrijfsauto tot zijn beschikking. Verder zijn geen vaste of variabele onkostenvergoedingen toegekend.

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024



Jaarverslag 2024



2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties

De oordeelsbrief van de Autoriteit Woningcorporaties en het borgingstegoed van het WSW zijn besproken. Concluderend blijkt dat de voorgenomen activiteiten financieel in lijn zijn met de vermogenspositie van de corporatie. De corporatie kan haar verplichtingen nakomen, waardoor het financieel voortbestaan is gewaarborgd.

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Jaarverslag 2024

VOORWAARMERKINGS

DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

2.9 Afsluiting

De Raad van Commissarissen wil op deze plek zijn waardering uitspreken voor de inzet van het bestuur en de medewerkers. Het jaar 2024 was een uitdagend jaar, waarin een stevig fundament werd gelegd op basis van ambitieuze plannen. De medewerkers hebben in deze bijzondere omstandigheden uitstekend werk geleverd, met voortdurend oog voor onze huurders en samenwerkingspartners. Onze dank en complimenten daarvoor!

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

2.10 Goedkeuring jaarverslag



De Raad van Commissarissen is van mening dat de jaarstukken een juist en volledig beeld geven van het functioneren en de financiële positie van Groen Wonen Vlist. De Raad van Commissarissen heeft zich achter deze stukken gesteld en ze goedgekeurd, zoals voorgeschreven in de statuten. Tevens zijn de jaarstukken ter goedkeuring voorgelegd aan de ledenvergadering, die de jaarrekening op 19 juni 2025 heeft vastgesteld.

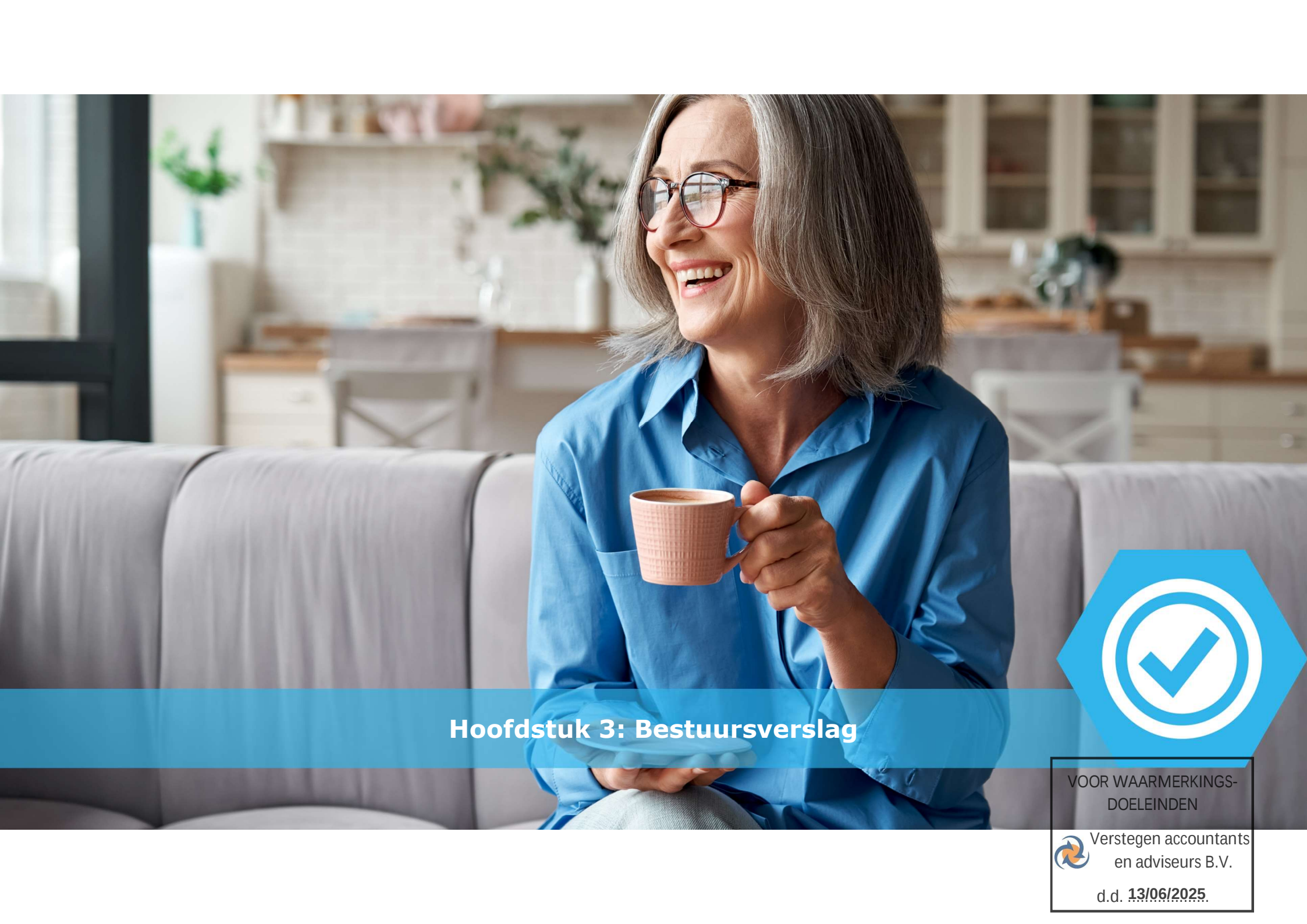


.....
Mevr. P.G. Tanja (Voorzitter)

.....
Mevr. P.M.C. van Straaten – de Vries (Vice-voorzitter)

.....
Dhr. M. de Jong (huurderscommissaris)





Hoofdstuk 3: Bestuursverslag



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024



Jaarverslag 2024

3. Bestuursverslag



<u>Inhoudsopgave</u>	
3.1 Inleiding	21
3.2 Huisvesten primaire doelgroep	22
3.3 Woningbezit	27
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	28
3.5 Duurzaamheid	30
3.6 Nieuwbouw	31
3.7 Strategisch voorraadbeleid	32
3.8 Leefbaarheid	33
3.9 Samenwerking met de gemeente	34
3.10 Samenwerking met corporaties	35
3.11 Betrekken van huurders	36
3.12 Aedes Benchmark	37
3.13 Financiën	38

Jaarverslag 2024



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.1 Inleiding



1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

In 2024 hebben wij ons nieuwe koersplan "Samen Bouwen aan Groen Wonen" vastgesteld. Dit koersplan vormt de leidraad voor de komende vier jaar en wordt verder vertaald in de jaarlijkse plannen. We hebben voor de thema's Duurzaamheid, Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Leefbaarheid onze ambities geformuleerd. Dit is een stevige opgave die we met volledige inzet proberen te realiseren.

Het belangrijkste is dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. In 2024 zijn we daar opnieuw in geslaagd, met goede scores. We zijn goed bereikbaar, benaderbaar en reageren adequaat op vragen, verzoeken en wensen van onze bewoners en woningzoekenden.

Op regionaal niveau Midden-Holland worden afspraken voorbereid die verregaande gevolgen zullen hebben voor de koers die wij als woningcorporatie moeten gaan voeren. Meer dan voorheen zal dit vanuit een centrale regie (door kabinet en provincie) worden aangestuurd. Voor de organisatie betekent dit dat onze wendbaarheid en flexibiliteit belangrijker zullen worden. De samenwerking begint zijn vruchten af te werpen, vooral door een gezamenlijke lobby van gemeenten en corporaties. De investeringscapaciteit in de regio is echter onvoldoende. We hopen via de solidariteit van andere regio's onze opgaven toch te kunnen verwezenlijken.

Er zijn ook nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Krimpenerwaard voor de periode 2024-2027. Deze afspraken moeten ervoor zorgen dat we de thema's uit het Koersplan samen met onze samenwerkingspartners gaan realiseren.

Wat betreft de verduurzaming van onze woningen, is er hard gewerkt aan de projecten aan de Fazanthof en Karekietstraat in Stolkwijk (50 woningen). We zijn een stap verder gegaan door ook warmtepompen toe te voegen aan dit project. We zijn trots op de voortgang die we hierin boeken. Netcongestie is echter een lastig vraagstuk, wat vertraging heeft opgeleverd bij de aansluiting.

Aan de Rembrandtlaan (40 appartementen) en Hoflaan (29 seniorenappartementen) in Stolkwijk wordt hard gewerkt aan de nieuwbouw, die in het voorjaar van 2025 zal worden opgeleverd. Deze projecten (inclusief de Frans Halsstraat) zorgen in twee jaar tijd voor nieuwe, duurzame en betaalbare woningen, waar momenteel zoveel behoefte aan is.

In het voor- en najaar hebben we de befaamde buurtborrels georganiseerd, die zeer goed bezocht werden (rond de 400 bewoners). De onderwerpen van deze borrels waren duurzaamheid en het nieuwe koersplan 2024-2027. We zijn hierdoor goed zichtbaar en krijgen veel positieve reacties.

Intern hebben we onze hardware gemoderniseerd, SharePoint geïmplementeerd, nieuw meubilair geïnstalleerd en de voorbereidingen getroffen voor een nieuw primair systeem. Dit zijn grote stappen in de richting van een professionele organisatie.

Kortom, er is hard gewerkt aan de drie pijlers (betaalbaarheid, duurzaamheid en samenwerking) van het jaarplan 2024 en we hebben een groot deel van de geformuleerde doelstellingen succesvol behaald. We zijn trots op wat wij als kleine, ambitieuze corporatie hebben bereikt. Ondanks de niet altijd makkelijke omstandigheden door een ambitieus programma van activiteiten en projecten, heeft het team van Groen Wonen Vlist, samen met haar samenwerkingspartners, laten zien dat wij een toegevoegde waarde hebben in ons werkgebied."

Met dit verslag leggen wij graag verantwoording af aan onze omgeving.

Jaarverslag 2024



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.2 Huisvesten primaire doelgroep



De voornaamste taak van Groen Wonen Vlist is het bieden van huisvesting aan de beoogde doelgroep: mensen die niet in hun woonbehoefte kunnen voorzien op eigen kracht. Per 1 januari 2024 gelden de volgende toewijzingseisen:

- **De inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector**

- Inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens: € 47.699,-
- Inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens: € 52.671,-

Toewijzingspercentage: corporaties zijn verplicht 92,5% van hun woningen toe te wijzen aan de beoogde doelgroep. De resterende 7,5% mag vrij worden toegewezen. In 2024 heeft Groen Wonen Vlist in totaal 43 woningen toegewezen, waarvan alle woningen aan de doelgroep zijn toegewezen. Hiermee voldoet Groen Wonen Vlist aan de norm die door de minister is gesteld. Het aantal toegewezen woningen in 2024 is lager dan gebruikelijk. Dit komt onder andere doordat meerdere bewoners wachten op de nieuwbouw in Stolwijk.



1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024



3.2 Huisvesten primaire doelgroep

De woningtoewijzing wordt uitgevoerd in samenwerking met de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Krimpenerwaard, via een gezamenlijk geautomatiseerd woonruimteverdelingssysteem. Beschikbare woningen worden dagelijks aangeboden op de website www.wonenindekrimpenerwaard.nl en zijn daar minimaal één week zichtbaar. De toewijzing van woningen gebeurt op basis van de langste inschrijfduur van de kandidaat die voldoet aan de in de advertentie gestelde voorwaarden.

Op dit moment zijn ongeveer 12.340 woningzoekenden ingeschreven bij 'Wonen in de Krimpenerwaard'. In 2024 hebben ongeveer 2.200 huishoudens zich nieuw ingeschreven als woningzoekenden, waarvan circa 580 uit Haastrecht, 640 uit Stolwijk en 50 uit de kern Vlist. Slechts een klein percentage (ongeveer 23%) van de ingeschreven woningzoekenden is actief op zoek naar een woning.

Er is echter een stijgende lijn zichtbaar, waarbij de meeste inschrijvingen plaatsvinden om inschrijfduur op te bouwen, zodat woningzoekenden hun kansen vergroten wanneer zij actief op zoek gaan.

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.2 Huisvesten primaire doelgroep



1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

Passend toewijzen

Alle woningen zijn passend toegewezen. Het totaal van 35 betreft de gepubliceerde en verhuurde woningen in 2024. Daarnaast zijn er 5 woningen met urgentie en 3 woningen voor de huisvesting van statushouders direct toegewezen. De verwachting is dat door de nieuwbouw het aantal mutaties de komende jaren hoger zal zijn dan gebruikelijk, wat een positieve invloed zal hebben op de doorstroming.

Verhuringen naar doelgroep 2024; cumulatief	
Doelgroep	Aantal
Starters	9
Senioren 65+	14
Doorstromers	12
Urgentiekandidaten	5
Statushouders	3
Totaal	43

Gemiddeld waren er 148 reacties op de woningen die gepubliceerd zijn 2024. Vier woningen zijn via directe bemiddeling verhuurd. Bij één woning heeft een woningruil plaatsgevonden. De gepubliceerde woningen werden in 2024 gemiddeld na 2,7 aanbiedingen geaccepteerd door de kandidaat-huurder. Driekwart van de gepubliceerde woningen zijn aan de 1e en 3e kandidaat verhuurd. De overige woningen zijn aan kandidaat 4 of hoger verhuurd. Volgens de gemaakte afspraken wordt minstens 2/3 van de nieuwe verhuringen onder de aftoppingsgrens verhuurd.

Toewijzingen tot aftoppingsgrens (cumulatief)									
Periode	norm	2022-2	2022-3	2023-1	2023-2	2023-3	2024-1	2024-2	2024-3
Toewijzingen		36	58	9	22	36	11	23	43
Toewijzingen tot aftoppingsgrens		28	50	8	21	28	8	17	26
Percentage	>66%	78%	86%	89%	95%	78%	73%	74%	61%

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.2 Huisvesten primaire doelgroep



1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

Leegstanden

Huurderoving, cumulatief in €				
Periode	2023-3	2024-1	2024-2	2024-3
Reden leegstand				
Onderhoud en aanbieding	26.095	8.162	17.156	30.790
Project	1.265	-	-	-
Verkoop	2.644	2.899	4.584	4.584
Sloop	15.260	-	-	-
Overige	200	-	-	-
Totaal	45.464	11.061	21.739	35.374
Huursom t/m periode	6.959.413	2.313.870	4.724.059	7.183.604
Leegstand uitgedrukt in %	0,65%	0,48%	0,46%	0,49%
Leegstand exclusief sloop	0,43%	0,48%	0,46%	0,49%
Norm	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%

Huurderoving

De huurderoving in 2024 bedraagt €35.374,-, wat neerkomt op 0,49%. Dit ligt onder de norm van 0,75%, en wordt als laag beschouwd.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Conform het regionale convenant tussen de gemeenten worden woningzoekenden die uitstromen vanuit een instantie door de gemeente voorgedragen en via directe bemiddeling gehuisvest. Wij besteden extra aandacht aan woningzoekenden die door een beperking of niet-financiële omstandigheden moeilijk een woning kunnen vinden. Ook bijzondere gezinssituaties krijgen de nodige aandacht. Binnen de wettelijke mogelijkheden zoeken wij naar maatwerkoplossingen.

In 2024 hebben wij 5 woningen beschikbaar gesteld voor deze doelgroep, waarmee wij de afgesproken drie woningen hebben gehaald.

Huisvesting van statushouders

De gemeente Krimpenerwaard heeft de opdracht gekregen om in 2024 155 statushouders te huisvesten. Het gaat om asielzoekers die in Nederland een verblijfsvergunning hebben gekregen, vaak omdat zij zijn gevlucht voor oorlog, geweld of vervolging. Het is een enorme opgave om deze mensen van huisvesting te voorzien. Wij hebben drie woningen beschikbaar gesteld voor deze groep, maar gezien de omvang van de taak is er aanvullend beleid nodig vanuit de gemeente. Dit beleid wordt momenteel, ook in regionaal verband, ontwikkeld. De taakstelling voor 2024 zal niet volledig worden gehaald.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024



3.2 Huisvesten primaire doelgroep

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

Huurverhoging

Voor 2024 geldt een maximaal toegestane huurverhoging van 5,8% per woning. Groen Wonen Vlist past de huurverhoging toe op basis van het verschil tussen de huidige huur en de streefhuur. Woningen met een groter verschil krijgen daarbij een hogere verhoging dan woningen waarbij de huidige huur al dicht bij de streefhuur ligt. Daarnaast is dit jaar ook inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Dit betreft circa 40 huishoudens met een hoger inkomen. Voor huurders met een huurprijs lager dan €300 per maand geldt een minimale verhoging van €25; dit is van toepassing op één woning. Woningen met een energielabel E, F of G zijn uitgezonderd van huurverhoging; dit betreft 83 woningen. Ook voor woningen die in 2024 worden verduurzaamd, geldt een aangepaste huurverhoging zoals opgenomen in de bijbehorende tabel. Huurders die in aanmerking komen voor inkomensafhankelijke huurverhoging vallen hier niet onder. Evenmin geldt dit voor bewoners die ervoor gekozen hebben niet deel te nemen aan de verduurzamingsprojecten. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 komt uit op 5,26%. Zoals in voorgaande jaren is de huurverhoging verdeeld over verschillende segmenten.

De volgende verdeling is toegepast:

Huurverhoging percentages / aantal								
Betreft	0	Aftopping	25	50	2,65%	5,30%	5,80%	Totaal
Aantal woningen	66	5	1	30	12	399	486	999

Huurachterstand

De huurachterstand per 31 december 2024 bedraagt 0,47% van de bruto jaarhuur, ruim binnen de norm van 1%. We zien een stabilisatie in het aantal achterstanden, met zelfs een lichte daling. Er stonden tien vorderingen uit bij de deurwaarder, met een totaalbedrag van circa €18.828,-. Voor huurachterstanden van meer dan twee maanden zijn betalingsregelingen getroffen of afspraken gemaakt.

Deze cijfers zijn voor ons van belang, omdat we willen voorkomen dat financiële problemen onze bewoners onnodige stress of andere negatieve gevolgen bezorgen.

Woonfraude

Wij voeren actief controles uit op woonfraude. Bij twijfel over een woonsituatie vindt overleg plaats met de gemeente. Daarbij worden onder meer gemeentelijke gegevens (zoals het BRP), woonvergunningen en andere relevante documenten gecontroleerd. Ook wordt onderzocht of er sprake is van ongeoorloofde onderverhuur. Tot op heden zijn er geen onregelmatigheden vastgesteld.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024



Jaarverslag 2024

3.3 Woningbezit



Woningvoorraad

Per 31 december 2024 telt het woningbezit van Groen Wonen Vlist in totaal 997 (2023: 1.000) woningen. Door de sloop van 42 duplexwoningen in 2022 en 2023 is het aantal tijdelijk gedaald. In 2025 worden echter 69 nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd.

De verdeling van de huurwoningen per 31 december 2024 is als volgt:

Aantal huurwoningen naar bouwjaar	
Bouwjaar	2024
< 1950	6
1951 t/m 1975	562
1976 t/m 2000	263
2001 t/m 2011	123
Vanaf 2012	31
Vanaf 2023	12
Totaal	997

Aantal huurwoningen naar type	
Type woning	2024
Eengezinswoning (inclusief in aanbouw)	738
Etagewoning zonder lift	78
Duplexwoning	3
Etagewoning met lift	178
Totaal	997

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024**Planmatig Onderhoud**

De begroting voor het planmatig onderhoud (PO) in 2024 was vastgesteld op € 532.000. In totaal is er € 409.965 gerealiseerd. Dit betekent dat er € 122.035 minder is uitgegeven dan begroot.

Onderstaand overzicht toont de belangrijkste oorzaken van dit verschil:

Doorgeschoven werkzaamheden:

- Dak Erasmusstraat en goten complex Zwartweg: € 32.000
- Vervanging cv-ketels Amaliahof en Hof van Stein: € 98.100

De vervanging van de cv-ketels in de complexen Amaliahof en Hof van Stein is in 2024 uitgesteld. Door gewijzigde wetgeving moeten de centrale rookgaskanalen worden aangepast of vervangen. De bijbehorende meerkosten waren niet opgenomen in de begroting voor 2024. Daarnaast was er bij de benodigde externe partijen geen capaciteit beschikbaar om de werkzaamheden in 2024 uit te voeren. Besloten is om deze werkzaamheden op te nemen in de begroting van 2025.

Contractonderhoud

In 2024 is er voor € 148.611 aan contractonderhoud (CO) geboekt. Dit betreft voornamelijk kosten voortkomend uit bestaande contracten voor liften, deurdrangers, hydrofoorinstallaties, enzovoorts. Dit is € 3.611 meer dan de begrote € 145.000.

VVE bijdrage

Jaarlijks betalen wij aan de VVE contributie ten behoeve van het onderhoud van onze woningen in een VVE. In 2024 is een bedrag van € 116.305 betaald. Begroot was een bedrag van € 111.000

Totaaloverzicht

Onderdeel	Begroot	Gerealiseerd	Verschil
Planmatig onderhoud (PO)	€ 532.000	€ 409.965	- € 122.035
Contractonderhoud (CO)	€ 145.000	€ 148.611	+ € 3.611
VVE bijdrage	€ 111.000	€ 116.305	+ € 5.305
Totaal	€ 788.000	€ 674.881	- € 113.119

Conclusie

In 2024 is in totaal € 113.119 minder uitgegeven dan begroot voor planmatig onderhoud. De belangrijkste oorzaak hiervan is het uitstellen van grote onderhoudswerkzaamheden vanwege regelgeving en capaciteitsproblemen. Deze werkzaamheden worden in 2025 opnieuw begroot en uitgevoerd.





3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Niet Planmatig Onderhoud

Het niet-planmatig onderhoud is onderverdeeld in drie categorieën:

- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Dynamisch onderhoud

De totale kosten voor het niet-planmatig onderhoud in 2024 zijn gelijk aan die van de begroting. Op het onderdelen wijken de bedragen af. De afwijkingen heffen elkaar op.

1. Reparatieonderhoud

Het budget voor reparatieonderhoud is in 2024 met ruim € 79.000 overschreden. Deze overschrijding is voornamelijk toe te schrijven aan lekkages in complex 4, waar voor € 49.000 aan herstelwerkzaamheden is uitgevoerd in 13 woningen. In totaal zijn er in 2024 1.118 reparatieopdrachten verstrekt. Hiervan is 88% binnen de gestelde termijn afgehandeld.

2. Mutatieonderhoud

Voor 2024 was uitgegaan van 68 woningmutaties. In werkelijkheid zijn er 56 woningen gemuteerd. Hoewel het aantal mutaties lager uitviel dan begroot, lagen de gemiddelde mutatiekosten per woning hoger dan verwacht. Dit komt met name door ingrijpendere werkzaamheden bij de mutatie, zoals het vernieuwen van badkamers, keukens en toiletten.

Daarnaast is bewust ingezet op het terugbrengen van de tuinen naar een basiskwaliteitsniveau.

De gemiddelde kosten per mutatiewoning bedragen € 9.995 per woning. In totaal een onderschrijding van € 65.000 met in totaal 520.000 euro aan kosten.

3. Dynamisch Onderhoud

Voor dynamisch onderhoud is in 2024 een opdracht verstrekt ter waarde van € 204.835 (incl. btw), begroot was € 200.000. Alle werkzaamheden zijn inmiddels afgerond, inclusief de verwerking van meer- en minderwerk. De daadwerkelijke kosten bedragen uiteindelijk € 186.000. Deze daling ten opzichte van de oorspronkelijke opdracht is het gevolg van het annuleren van werkzaamheden door twee huurders.

De onderschrijding is € 14.000.

Conclusie

De overschrijding op het reparatieonderhoud in 2024 wordt verklaard door onverwachte herstelkosten bij reparaties. Deze overschrijding wordt teniet gedaan door minder mutaties en afmelding van 2 huurders voor het dynamisch onderhoud. Het overgrote deel van de werkzaamheden conform planning en binnen afzienbare tijd uitgevoerd.





Jaarverslag 2024

3.5 Duurzaamheid



1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Aanbrengen van zonnepanelen

Het aantal aanvragen voor zonnepanelen is in 2024 verder afgenomen, mede door de aanhoudende onzekerheid rondom de salderingsregeling.

Er waren voor 2024 in totaal 25 installaties begroot, bedoeld voor zowel leegkomende woningen als op aanvraag van zittende huurders. In de eerste periode van het jaar zijn slechts drie aanvragen van zittende huurders binnengekomen, en deze trend heeft zich in de rest van het jaar voortgezet.

In totaal zijn er 9 nieuwe installaties geplaatst, waarvan 5 op leegkomende woningen.

Investerings duurzaamheid in € 1.000	Begroting		Prognose	Prognose
Betreft	In C	Kosten t/m	Einde werk	Gereed
Aanbrengen zonnepanelen				
zittende huurders/Mutatie 25 st.	108	40	40	2024
Energetische maatregelen	0	0	0	
Energetische maatregelen	0		0	
Totaal	108	40	40	

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.6 Nieuwbouw



1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Nieuwbouwprojecten in voorbereiding in 2024

In 2024 heeft Groen Wonen Vlist verder gewerkt aan de voorbereiding en realisatie van twee belangrijke nieuwbouwprojecten in Stolwijk. Deze projecten zijn gericht op het toevoegen van duurzame en betaalbare woningen in de regio, en maken onderdeel uit van de bredere ambitie om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

- **Hoflaan – Stolwijk (29 seniorenappartementen)**

De voorbereidingen voor dit project zijn in 2023 afgerond en in mei 2024 is de bouw officieel van start gegaan. Het project omvat 29 moderne, energiezuinige appartementen, specifiek bestemd voor senioren. Hiermee speelt Groen Wonen Vlist in op de groeiende behoefte aan geschikte woonruimte voor deze doelgroep. De verwachte oplevering staat gepland voor juni 2025. De appartementen worden gerealiseerd in een groene, centrale woonomgeving, met aandacht voor toegankelijkheid en comfort.

- **Rembrandtlaan – Stolwijk appartementen)**

De bouw van de 40 appartementen aan de Rembrandtlaan is gestart in februari 2024. Dit project volgt op de sloop van 30 verouderde woningen, die in juni 2023 zijn gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwbouw. De nieuwe woningen worden ruimer, energiezuiniger en beter afgestemd op de woonwensen. De verwachte oplevering is gepland voor april 2025. Met dit project wordt niet alleen het woningaanbod verbeterd, maar ook de leefomgeving van de buurt vernieuwd.

Beide projecten zijn belangrijke stappen in het vergroten van de doorstroming op de woningmarkt en dragen bij aan de ambitie van Groen Wonen Vlist om duurzaam en sociaal verantwoord te bouwen. De nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd in nauwe samenwerking met de gemeente Krimpenerwaard en andere betrokken partners.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.7 Strategisch voorraadbeleid



1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Strategisch Voorraadbeleid

In 2019 werd het strategisch voorraadbeleid van Groen Wonen Vlist geactualiseerd. Destijds wees marktonderzoek uit dat er slechts een beperkte behoefte was aan extra woningen. In de jaren daarna is de woningmarkt echter sterk veranderd. Door deze ontwikkelingen zijn zowel de woonvisie als het strategisch voorraadbeleid deels achterhaald geraakt. In het tweede kwartaal van 2023 heeft de gemeenteraad van Krimpenerwaard een nieuwe woonvisie vastgesteld, waarin een duidelijke opschaling van de sociale woningvoorraad — zowel in huur- als koopsegment — is opgenomen. Naar aanleiding hiervan herzien wij momenteel onze portefeuillestrategie, die wij in 2025 willen vaststellen voor de komende jaren.

We constateren dat de doelgroep steeds vaker bestaat uit kleinere huishoudens, met name één- en tweepersoonshuishoudens. Dit is mede het gevolg van rijksbeleid rond woningtoewijzing, waarbij tweeverdienende gezinnen minder vaak in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Daarnaast wordt de komende jaren een forse toename van het aantal ouderen verwacht. Hoewel de meeste ouderen tot op hoge leeftijd in hun huidige (huur)woning blijven wonen (slechts circa 6% verhuist), is het wenselijk én onderdeel van ons beleid om op geschikte, centrale locaties voldoende seniorenwoningen te ontwikkelen. Behalve de nieuwbouwlocatie aan de Hoflaan beschikken wij op dit moment echter nog over weinig passende bouwlocaties. In 2023 hebben wij, samen met Huurdersbelang Haastrecht Stolkwijk Vlist, verkend of er aanvullend beleid geformuleerd kan worden om de doorstroming van ouderen te bevorderen.

Om ouderen te ondersteunen bij het langer zelfstandig blijven wonen in hun huidige woning, nemen wij een deel van de kosten voor kleine woningaanpassingen voor onze rekening. Dit betreft aanpassingen die niet vallen onder de WMO-regeling.

Verkoop van woningen

In 2024 heeft Groen Wonen Vlist drie woningen verkocht.

Aankoop van woningen

In 2024 heeft Groen Wonen Vlist geen woningen aangekocht.

Sloop van woningen

In 2024 zijn er geen woningen gesloopt door Groen Wonen Vlist.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.8 Leefbaarheid



1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Leefbaarheid in de Kernen

De leefbaarheid in de kernen van Haastrecht, Stolwijk en Vlist is over het algemeen goed, maar staat onder druk. Er is een merkbare verschuiving van een 'wij'-cultuur naar een meer individualistische 'ik'-cultuur, wat heeft geleid tot een afname van de onderlinge verdraagzaamheid. Deze verandering vraagt om een actieve en betrokken houding van ons als woningcorporatie. Daarom werken wij nauw samen met maatschappelijke organisaties in de gemeente Krimpenerwaard om leefbaarheid te bevorderen en problemen tijdig aan te pakken.

Tuinen en Achterpaden

Een veelvoorkomende bron van ergernis betreft het onderhoud van tuinen en achterpaden door huurders. Om deze reden is Groen Wonen Vlist in 2019 gestart met tuinenbeleid. Huurders die hun tuin goed onderhouden, ontvangen een compliment, terwijl huurders die zich niet aan de onderhoudsbepalingen in de algemene huurvoorwaarden houden, worden aangesproken. Voor het onderhoud van achterpaden proberen we afspraken te maken met de bewoners van aangrenzende woningen. In 2024 hebben we, op basis van dit project, in verschillende straten de tuinen gecontroleerd. Ook hebben we in 2022 en 2023 de achterpaden in Haastrecht opgeknapt, in samenwerking met de bewoners. Veel tuinen waren goed onderhouden, en deze huurders hebben een compliment ontvangen. Enkele huurders wiens tuin niet op orde was, zijn aangesproken, wat in de meeste gevallen heeft geleid tot verbetering. Dit blijft een actief aandachtspunt voor ons.

Burenoverlast

Hoewel burenoverlast gelukkig niet vaak voorkomt, komt het soms voor dat bewoners elkaar directe overlast ervaren, meestal in de vorm van geluidsoverlast, zoals een blaffende hond of harde muziek die 's nachts aanstaat. Sommige gevallen kunnen snel worden opgelost, maar andere slepen zich vaak langer voort, vooral wanneer de overlastgever niet meewerkt en de overlast niet ernstig genoeg is om juridische stappen te ondernemen. Dit kan leiden tot frustratie bij de benadeelde bewoners. In gevallen van ernstige overlast of zorgwekkende situaties wordt de situatie gemeld bij het meldpunt Zorg en Overlast Midden-Holland en besproken in het zorgnetwerk. Indien nodig wordt er overlegd met de wijkagent.

Vereenzaming van Ouderen

Ouderen die alleen wonen lopen een verhoogd risico op vereenzaming, vooral als zij geen netwerk hebben opgebouwd. Dit proces kan leiden tot verwaarlozing, waarbij signalen van ziekte, vervuiling of alcoholverslaving te laat bij zorgverleners terechtkomen. Daarom werken wij actief samen met Welzijn Krimpenerwaard, die onder andere signalerende huisbezoeken aflegt. Daarnaast faciliteren wij, waar mogelijk, activiteiten zoals aanschuifmaaltijden, koffie-ochtenden, themabijeenkomsten en andere sociale initiatieven, vaak in appartementencomplexen, door ruimtes beschikbaar te stellen.

Zorgnetwerk OGGZ K5-Gemeenten

Wij nemen deel aan het zorgnetwerk OGGZ K5-gemeenten, samen met de gemeente Krimpenerwaard. Dit netwerk komt één keer in de acht tot tien weken bijeen om sociaal-maatschappelijke en andere problematische situaties te melden, te bespreken en de juiste zorg tijdig in te schakelen. Door deze samenwerking kunnen we snel en effectief handelen bij zorgvragen of overlastsituaties.

Wijk- en Dorpsgericht Werken

De introductie van wijk- en dorpsgericht werken, in samenwerking met onze partners en de inwoners van Haastrecht, Stolwijk en Vlist, zou een belangrijke stap vooruit zijn. Door samen te werken aan wat er nodig is voor het dorp en ervoor te zorgen dat betrokkenen elkaar dagelijks ontmoeten, creëren we meer verbinding en begrip. Het verbeteren van de communicatie over wat er op het gebied van leefbaarheid gebeurt, zal het gevoel van veiligheid onder de inwoners vergroten. In samenwerking met QuaWonen hebben we een pleidooi geschreven om hier verder naartoe te werken met alle partners. Dit onderwerp is opgenomen in de prestatieafspraken voor verdere uitwerking. We hopen in 2025 de volgende stappen te zetten.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024



3.9 Samenwerking met stakeholders

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

Gemeente

Wij ervaren de samenwerking met de gemeente Krimpenerwaard als positief en constructief. Zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau weten we elkaar snel en efficiënt te vinden wanneer dat nodig is. De extra ambtelijke capaciteit die is ingezet voor het afhandelen van zaken en processen, begint inmiddels vruchten af te werpen. We merken een aanzienlijke verbetering in de samenwerking.

Er heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de verantwoordelijke wethouder Wonen, Ria Boere, waarbij de nadruk lag op de woonvisie, de prestatieafspraken en de nieuwbouwprojecten Hoflaan en Rembrandtlaan. Wethouder Irma Bultman, die verantwoordelijk is voor het sociaal domein, schuift daarnaast regelmatig aan bij de federatieoverleggen.

In 2024 zijn de prestatieafspraken voor de periode 2024-2027 vastgesteld. Deze afspraken zijn gebaseerd op de vernieuwde woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard, die in 2023 is goedgekeurd.

Federatie woningcorporaties Krimpenerwaard

Binnen de gemeente Krimpenerwaard werken drie woningcorporaties samen in een federatief verband: QuaWonen, Mozaiek Wonen en Groen Wonen Vlist. Regelmatig worden belangrijke onderwerpen besproken, zoals de gemeentelijke woonvisie, de prestatieafspraken, het versnellen van de woningbouw, urgenties, woonruimteverdeling, en de huisvesting van statushouders en bijzondere doelgroepen. De gemeenschappelijke prestatieafspraken zijn besproken en verwerkt in de afzonderlijke afspraken tussen de corporaties en de gemeente. Per 1 februari 2024 is woningvereniging Beter Wonen Ammerstol gefuseerd met QuaWonen.

Aedes en netwerken met andere corporaties

Met de landelijke branchevereniging Aedes wordt regelmatig overleg gevoerd over verschillende volkshuisvestelijke onderwerpen, waaronder het verduurzamingsbeleid en de werking van de benchmark.

De directeur-bestuurder van Groen Wonen Vlist is actief betrokken bij verschillende directeuren-netwerken, waaronder het samenwerkingsverband van kleine woningcorporaties in Zuid-Holland, waar hij in 2024 ook voorzitter van is geworden. Daarnaast maakt hij deel uit van de kring van directeur-bestuurders van middelgrote en kleine woningcorporaties (MKW).

Deze netwerken zijn van cruciaal belang voor het opdoen van kennis, het leggen van waardevolle contacten en het delen van uitdagingen en dilemma's.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.10 Samenwerking regio corporaties



1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

Samenwerkende Corporaties Midden-Holland (SCMH)

In 2024 heeft de samenwerking tussen de woningcorporaties in de regio Midden-Holland, ook wel SCMH genoemd, meer inhoud en structuur gekregen. De betrokken corporaties zijn Mozaïek Wonen/WBV Reeuwijk, Woonpartners Midden-Holland, Qua Wonen, Groen Wonen Vlist, Stedelink en Woonbron. Er zijn vijf bestuurlijke overleggen geweest, waarbij het solidariteitsbeginsel het belangrijkste onderwerp was.

Solidariteitsbeginsel

Om het streven naar een zo snel mogelijke realisatie van woningen en het behalen van de nieuwbouwaantallen in de Woondeal te ondersteunen, introduceert het ministerie van BZK het solidariteitsbeginsel. Dit houdt in dat corporaties hun beschikbare vermogen optimaal benutten totdat de vastgestelde ratio's worden bereikt. Als een corporatie zijn projecten niet meer kan uitvoeren, worden andere corporaties in dezelfde (of andere) regio met voldoende investeringskracht verondersteld de projecten over te nemen en te realiseren.

SCMH heeft onderzocht hoe dit solidariteitsbeginsel praktisch kan worden toegepast. Er is een proces ontwikkeld waarin corporaties kunnen omgaan met het solidariteitsbeginsel. Hierbij zijn prioriterings- en procesafspraken gemaakt, ondersteund door twee beleidsnotities die beschrijven hoe een project gewogen wordt en welke mogelijkheden er zijn om projecten af te stoten of over te dragen aan een andere corporatie of private partij. Om het begrip solidariteit verder toe te lichten, heeft SCMH een masterclass georganiseerd voor de Raad van Commissarissen (RvC) van alle betrokken corporaties. De keynotespreker was Eelke van der Kuilen van AKD.

Overige activiteiten

- Procesoptimalisatie in relatie tot gemeenten: Gezamenlijk optreden en beoordelen van ontwikkelingsverzoeken.
- Gezamenlijk optreden bij provinciale Woondealtafels: Het optreden van de voorzitter bij provinciale Woondealtafels, al dan niet in het bijzijn van de minister van Wonen en het Ministerie van VRO.
- Ambtelijke samenwerking: Nauwe samenwerking tussen de corporatievertegenwoordiging en vertegenwoordigers van de Regio Midden-Holland, Provincie Zuid-Holland en het Ministerie van BZK/VRO.
- Masterclass voor gemeenteraadsleden en andere betrokkenen: Organisatie van een masterclass voor gemeenteraadsleden, wethouders, ambtenaren en bewonersvertegenwoordigers. De keynotespreker was Johan Conijn, die sprak over het duurzaam verdienmodel van woningcorporaties en de eindigheid daarvan.

Regionale versnellingstafel

De samenwerking met de regiovertegenwoordiging heeft geleid tot de oprichting van een regionale versnellingstafel in het kader van de nationale prestatieafspraken. Companen is geselecteerd om deze versnellingstafel te sturen, terwijl Anders Samenwerken toeziet op de gemaakte afspraken binnen de regionale versnellingstafel.

2025

In 2025 wordt onderzocht of de samenwerking kan worden bestendigd in een juridische constructie. De haalbaarheid en wenselijkheid hiervan worden grondig geëvalueerd, en de bestuurlijke ondersteuning is hiervoor tot eind 2025 verlengd. Daarnaast werken de betrokken corporaties gezamenlijk aan een Programma van Eisen voor nieuwbouw en onderzoeken ze de mogelijkheden voor het opstellen van gezamenlijke portefeuilleplannen binnen de regio. Aan het einde van 2025 zal de huidige voorzitter, Anne ter Steege, volgens het aftredschema de voorzittershamer overdragen aan de huidige vice-voorzitter Dennis Gerlof van QuaWonen. Hierdoor wordt Marion Timmermans van Stedelink automatisch vice-voorzitter.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.11 Betrekken van huurders



1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

Regionale Klachtencommissie

In 2024 is er geen klacht ingediend bij de Regionale Klachtencommissie.

Huurcommissie

Bij de Huurcommissie is in 2024 één zaak aanhangig gemaakt. In deze zaak is Groen Wonen Vlist in het gelijk gesteld.

Huurdersvereniging

Met Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk en Vlist (HB HSV) is in 2024 structureel overleg gevoerd over uiteenlopende onderwerpen, zoals lopende projecten, de jaarlijkse huurverhoging, de kwaliteit van de dienstverlening en het beleid rondom doorstroming.

Bij sloop-nieuwbouwprojecten, zoals de herontwikkeling van de Hoflaan en Rembrandtlaan, is intensief samengewerkt met HB HSV. Het overleg heeft geleid tot zorgvuldig afgestemde voorstellen die goed aansluiten bij de wensen van de huurders. HB HSV is daarnaast actief betrokken bij het tripartite overleg rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Huurders- en Ledenbijeenkomsten

In 2024 zijn in de verschillende dorpen diverse huurders- en ledenbijeenkomsten georganiseerd. Tweemaal per jaar vinden er buurtborrels plaats in Haastrecht en Stolwijk, met een opkomst van gemiddeld 80 tot 100 bewoners. De thema's in 2024 waren het Koersplan 2024-2027 en duurzaamheid.

De Algemene Ledenvergadering van Groen Wonen Vlist vond plaats in juni 2024 en had als centraal thema 'Betaalbaarheid'.

Bewonersbezoeken

De directeur-bestuurder bezoekt regelmatig bewoners om persoonlijke gesprekken te voeren, waarbij ruimte is voor het delen van zorgen, ideeën of juist complimenten.

Bewonersparticipatie

Het contact met bewoners wordt onderhouden via vaste aanspreekpunten binnen de appartementencomplexen. Bij verbeterprojecten worden huurders actief betrokken, onder andere via advies- of klankbordgroepen. Een goed voorbeeld hiervan is het verduurzamingsproject aan de Fazanthof en Karekietstraat in Stolwijk, waar bewoners nauw betrokken zijn geweest bij de planvorming.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.12 Aedes-benchmark



Groen Wonen Vlist heeft in 2024 niet deelgenomen aan het Aedes-benchmarkonderzoek. De belangrijkste redenen hiervoor waren andere inhoudelijke prioriteiten en de administratieve regeldruk die hiermee gepaard gaat. In 2025 nemen we opnieuw deel.

Ondertussen blijven we de klanttevredenheid structureel monitoren via onze eigen onderzoeken, uitgevoerd door Magis. Hieronder presenteren we de uitkomsten. We zijn trots op deze resultaten, die bevestigen dat onze dienstverlening goed op orde is.

Kwaliteit dienstverlening							
	2020	2021	2022	2023	2024-Q1	2024-Q2	2024-3
Nieuwe huurders	8,2	7,9	8,0	8,3	8,7	8,1	8,5
Vertrokken huurders	7,9	7,6	7,8	8,1	Te weinig respondenten	7,3	7,8
Reparatieverzoek	8,1	7,7	7,8	7,9	8,3	8,4	8,5
Kwaliteit woning	7,4	7	7,2	7,4	Te weinig respondenten	Te weinig respondenten	Te weinig respondenten

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.13 Financiën



1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Financiële Verplichtingen en Toezicht

Groen Wonen Vlist streeft ernaar haar financiële verplichtingen zowel op korte als lange termijn na te komen en tegelijkertijd toegang te behouden tot de kapitaalmarkt. De jaarlijkse meerjarenprognose is een essentieel instrument om te toetsen of de geplande activiteiten, zoals nieuwbouw, renovatie en verkoop, financieel haalbaar zijn. Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Woonautoriteit (ILT), toetsen jaarlijks of Groen Wonen Vlist voldoet aan de gestelde eisen. Ook in 2024 zijn er geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Beleidsmatige beschouwing

Ontwikkeling van de Marktwaaarde

Groen Wonen Vlist heeft ervoor gekozen de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille toe te passen. Dit betekent dat de waardering voor de jaarrekening wordt bepaald zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd en stelt dat het gebruik van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau. Het toepassen van de full variant leidt daarentegen tot een getrouwe weergave op complexniveau. Na 1 juli van elk jaar wordt het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsresultaten van corporaties die de full variant toepassen, wat betekent dat externe taxateurs de waarde bepalen op de balansdatum van het voorgaande boekjaar. Uit het validatierapport over de waarderingsresultaten per ultimo 2023 blijkt dat de basisvariant in 2023 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, met een taxatieonzekerheid van $\pm 15\%$.

Beleidswaarde: Wijziging naar Beleidswaarde 2.0

Met ingang van 2024 is een beleidswaardemethodiek van toepassing, beleidswaarde 2.0. Hierbij wordt gerekend met een geuniformeerde disconteringsvoet (2024 4,17%), een 60-jaars kasstroommodel (DCF), in plaats van een 15-jaars DCF met een eindwaarde en een 60-jaars meerjarenonderhoudsbegroting op complexniveau.

Beleidswaarde (Bedragen x € 1.000)

	2024	2023	Vershil	%
Marktwaaarde woningen	206.480	182.444	24.036	13,17%
Beleidswaarde woningen	85.496	124.771	-39.275	-31,48%
Vershil marktwaaarde - beleidswaarde	120.984	57.673		
Beleidswaarde per woning	86	125	-39	-31,20%
Beleidswaarde / marktwaaarde woningen	41,41%	68,39%	-26,98%	-39,45%
Marktwaaarde overige eenheden	330	329	1	0,30%
Totaal beleidswaarde	85.826	125.100	-39.274	-31,39%

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.13 Financiën



1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur gebruik van verschillende schattingen. Dit is inherent aan de toepassing van de geldende verslaggevingsstandaarden, vooral bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap, en het betreft de grootste schattingspost waarop het bestuur moet vertrouwen bij het opstellen van de jaarrekening. De beleidswaarde werd voor het eerst ingevoerd in 2018 en is sindsdien nog in ontwikkeling vanaf dit jaar wordt gerekend met een doorontwikkelde versie 2.0. Vanaf het boekjaar 2026 zal naar verwachting de beleidswaarde de waarderingsgrondslag worden. Verdere ontwikkeling van dit begrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, onder andere in verband met:

- 1. Aanpassingen van de huurstijgingsparameter:** Bij de bepaling van de beleidswaarde wordt de markthuur (bij mutatie van een woning) aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Groen Wonen Vlist bij woningmutaties de nieuwe huur, rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij de beste schatting wordt toegepast als afslag.
- 2. Basisversie Groen Wonen Vlist:** De bepaling van de toegepaste disconteringsvoet is ultimo 2024 aangepast naar een lagere geunifomeerde disconteringsvoet die in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 is opgenomen voor het type vastgoedbezit en de regio waarin Groen Wonen Vlist actief is. De verwachting is dat de disconteringsvoet de komende jaren stabiel blijft.
- 3. Toepassing van nadere standaardisatie:** Er wordt meer standaardisatie toegepast voor de bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekeningen van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten. In 2024 zijn nieuwe complexplannen gemaakt zodat het vervangen van alle elementen in de meerjarenonderhoudsbegroting verwerkt kan worden. Het resultaat is dat de gemiddelde onderhoudskosten is gestegen van € 1.839 per woning naar € 3.472 per woning.
- 4. Toepassing van nadere standaardisatie voor beheerskosten.**
- 5. Groen Wonen Vlist gebruikt de full-variant voor één bedrijfsruimte (BOG) in exploitatie.** In dit geval wordt dezelfde waarde opgenomen in de beleidswaarde als in de marktwaarde in verhuurde staat. Hierdoor wordt er geen wijziging doorgevoerd.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.13 Financiën



1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

Beleidsmatige Beschouwing van het Verschil tussen de Marktwaaarde en de Beleidswaarde van het Vastgoed in Exploitatie
Het bestuur van Groen Wonen Vlist heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat, bij ongewijzigd beleid, niet of pas op lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting komt overeen met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit, wat ongeveer € 86 miljoen bedraagt. Het verschil tussen de marktwaaarde en beleidswaarde per ultimo verslagjaar is als volgt onder te verdelen:

Verloop marktwaaarde naar beleidswaarde		x € 1.000	
Stap	Betreft	2024	2023
	Marktwaaarde verhuurde staat	206.810	182.773
1	Beschikbaarheid; voor het bezit is doorexploiteerscenario gehanteerd.	-22.674	24.498
2	Betaalbaarheid; markthuur is vervangen door streefhuur.	-65.219	-77.973
3	Kwaliteit; marktnorm voor onderhoud is vervangen door norm van GWV.	-48.826	-1.248
4	Beheer; marktnorm voor beheer is vervangen door norm van GWV.	-1.107	-2.870
5	Disconteringsvoet	16.642	
		-121.184	-57.673
	Beleidswaarde	85.626	125.100
	Niet DAEB begrepen in beleidswaarde	130	115

Dit betekent dat circa 68% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit verschil is onderhevig aan fluctuaties.

Verloop van de Beleidswaarde

Verloop beleidswaarde	
Betreft	x € 1.000
Beleidswaarde primo jaar	125.100
Voorraadmutaties woningen	-415
Mutatie vastgoedgegevens	4.914
Methodische wijzigingen	21.095
Wijzigingen Marktontwikkelingen	1.287
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-66.370
Mutatie niet woningen	15
Totaal mutaties	-39.474
Beleidswaarde ultimo jaar	85.626

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.13 Financiën



1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

Resultaat en Financiële Meerjarenprognose

De winst- en verliesrekening sluit in 2024 met een positief jaarresultaat (na belastingen) van € 24,4 miljoen. In de begroting 2024 werd een positief jaarresultaat van € 8,7 miljoen voorzien, wat neerkomt op een positieve afwijking van € 15,7 miljoen. De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn:

Verschil realisatie en begroting 2024 (bedragen x € 1.000)				
Onderdeel	realisatie	begroting	Verschil	Verklaring
Netto resultaat exploitatie	3.835	3.756	79	
Gerealiseerd resultaat verkoop	453	162	291	3 woningen verkocht, begroot was 2 en de verkoopwaarde was hoger.
Waardeveranderingen	21.423	6.000	15.423	Waardeontwikkeling is 13% in begroting uitgegaan van inflatievolgend.
Overige activiteiten	-45	-45	0	
Overige organisatiekosten	-367	-346	-21	
Leefbaarheid	-53	-53	0	
Rentebaten en lasten	-668	-659	-9	
Belasting	-149	-129	-20	
Totaal	24.429	8.686	15.743	

Financiële Positie Groen Wonen Vlist

In onze begroting en meerjarenprognose zijn de belangrijkste financiële ratio's opgenomen. Aan de hand van deze ratio's en de daaraan verbonden normen kan het voorgenoemen (financiële) beleid worden getoetst aan de interne normen. Voor de interne normen conformeren we ons aan het gezamenlijk beoordelingskader van de AW/WSW.

De volgende financiële ratio's worden gehanteerd:

- **Rente dekkingsgraad (ICR):** De gestelde norm is $> 1,4$.
- **Loan to value op basis van beleidswaarde:** De gestelde norm is $< 70\%$ (2023: 85%).
- **Solvabiliteit op basis van beleidswaarde:** De gestelde norm is 30% (2023: 15%).
- **Dekkingsratio op basis van marktwaarde:** De gestelde norm is $< 70\%$.

Rentedekkingsgraad (ICR)

De rentedekkingsgraad geeft aan in welke mate Groen Wonen Vlist uit de operationele kasstroom (voor belastingen en rentebetalingen) haar renteverplichtingen kan nakomen. De interne norm voor de rentedekkingsgraad is momenteel vastgesteld op 1,4.

Rentedekkingsgraad (ICR) * € 1.000			
Omschrijving bedragen	Begroot 2024	Werkelijk 2024	Werkelijk 2023
Operationele kasstroom exclusief rente, verkopen	5.258	5.871	2.027
Rentelasten	434	525	261
Rentedekkingsgraad (norm $> 1,4$)	12,10	11,18	7,76

De rentedekkingsgraad voldoet in 2024 ruim aan de norm. De toename van de ICR komt doordat in 2024 een VPB ontvangst is geweest van € 2,7 miljoen.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.13 Financiën



1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Loan-to-Value

De Loan-to-Value (LTV) geeft de verhouding weer tussen het uitstaande leningbedrag en de beleidswaarde van het vastgoed.

Loan to value o.b.v. beleidswaarde			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2024	Werkelijk 2024	Werkelijk 2023
Schuldrestant leningen	42.186	41.333	25.510
Beleidswaarde	144.270	85.626	125.100
Loan to value (norm < 70)	29,2	48,3	20,4

De LTV voldoet ruim aan de gestelde norm. Door de afname van de beleidswaarde, voornamelijk door de nieuwe streefhuur en de onderhoudscomplexplannen. Is de beleidswaarde een stuk lager dan begroot.

Solvabiliteit

Solvabiliteit geeft aan in welke mate Groen Wonen Vlist op lange termijn in staat is haar verplichtingen na te komen. Het eigen vermogen wordt hierbij uitgedrukt als percentage van het balanstotaal, waarbij zowel het eigen vermogen als het balanstotaal is gebaseerd op de waardering volgens de beleidswaarde.

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2024	Werkelijk 2024	Werkelijk 2023
Eigen vermogen; overige reserve	105.456	57.825	96.920
Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde	151.052	102.891	128.591
Solvabiliteit (norm > 30)	69,8	56,2	75,4

De solvabiliteit voldoet aan de gestelde norm.

Dekkingsratio

De dekkingsratio toont de verhouding tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de marktwaarde van de leningportefeuille.

Dekkingsratio			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2024	Werkelijk 2024	Werkelijk 2023
Schuldrestant leningen	42.186	41.333	25.014
Marktwaarde in verhuurde staat	208.213	206.810	182.773
Dekkingsratio (norm < 70)	20,0	19,99	13,69

De dekkingsratio voldoet aan de gestelde norm. Dekkingsratio is gelijk doordat in de marktwaarde in de begroting de oplevering van 1 nieuwbouwproject is meegenomen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



3.13 Financiën

1) Algemeen**2) Verslag Raad van
Commissarissen****3) Bestuursverslag****4) Organisatie****5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024****Onderpandratio**

De onderpandratio geeft de verhouding weer tussen de geborgde leningen van het WSW en het aantal eenheden dat als onderpand is gegeven aan het WSW. Bij Groen Wonen Vlist betreft dit alle leningen en alle eenheden, waardoor de onderpandratio gelijk is aan de dekkingsratio.

Onderpandratio			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2024	Werkelijk 2024	Werkelijk 2023
Schuldrestant leningen	42.186	41.333	25.014
Marktwaaarde in verhuurde staat	208.213	206.810	182.773
Dekkingsratio (norm < 70)	20,0	19,99	13,69

De onderpandratio voldoet aan de gestelde norm.

Prognoses van onze financiële positie (op basis van de begroting 2025)

Voor de komende vijf jaar kunnen we de verwachte financiële positie afleiden uit de meest recente en vastgestelde meerjarenprognose. Deze prognose is gebaseerd op het actuele beleid, vertaald naar financiële gegevens en opgemaakt volgens de vastgestelde parameters. De cijfers in de tabel zijn gebaseerd op de marktwaaarde in verhuurde staat. De financiële kengetallen zijn bepaald conform het beoordelingskader van AW/WSW.

Financiële positie, prognose		bedragen * € 1.000				
	norm	2025	2026	2027	2028	2029
Balans o.b.v. marktwaaarde						
Eigen vermogen		176.198	176.509	178.632	177.096	178.116
Vreemd vermogen		44.107	47.704	49.814	54.600	70.303
Balanstotaal		221.573	225.512	229.814	233.977	250.186
Financiële kengetallen						
Rente dekkingsgraad (ICR)	> 1,4	3,5	2,6	2,6	2,4	2,2
Loan to value o.b.v. beleidswaaarde	< 70	39,8	42,6	44,0	47,7	57,0
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaaarde(%)	> 30	58,9	56,1	54,7	50,2	41,5
Dekkingsratio o.b.v. marktwaaarde	< 70	19,3	20,9	21,5	23,2	28,1

We zijn positief over onze financiële toekomst. Alle financiële kengetallen ontwikkelen zich boven de gestelde normen. We zien duidelijk dat de verwachte nieuwbouw en investeringen voor duurzaamheid en renovatie impact heeft op onze financiële kengetallen.





Jaarverslag 2024

3.13 Financiën



1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Beheersing van risico's

Strategie

Wij beschikken over een meerjarig strategisch beleidsplan, dat jaarlijks wordt herzien om de actualiteit te waarborgen. Hierdoor kunnen we snel en flexibel inspelen op veranderingen in de markt en regelgeving. We volgen zowel de korte- als lange-termijnontwikkelingen op het gebied van regelgeving, demografie, economie, etc., zowel lokaal als landelijk. Deze ontwikkelingen vertalen we naar onze strategie. Gezien de lange levensduur van woningen geven we de voorkeur aan courante woningtypes die minder gevoelig zijn voor leegstand bij een afname van de vraag. Daarom nemen we bijvoorbeeld slechts een beperkt aantal zeer kleine woningen (voor starters) op in onze voorraad.

Een belangrijke uitdaging is de verduurzaming van ons bezit. De overheid heeft als doel gesteld dat het bezit in 2050 energieneutraal moet zijn. Uit de doorrekening van ons duurzaamheidsbeleidsplan bleek echter dat we, net als veel andere corporaties, op de lange termijn niet voldoende financiële middelen hebben om deze verduurzamingsopgave te bekostigen. Voor verduurzaming op kortere termijn zijn de financiële middelen echter wel toereikend. Daarom zijn we gestart met het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.

We monitoren het effect van deze maatregelen nauwlettend op onze financiële positie, waarbij de continuïteit van onze organisatie altijd voorop staat. Op de lange termijn zullen we onderzoeken hoe we de financiële situatie op peil kunnen houden. Een aantal complexen zal de bouwkundige staat van 2050 niet halen en zal voor die tijd worden gesloopt. Deze woningen verduurzamen we slechts in beperkte mate.

Operationele risico's

Onze organisatie maakt gebruik van verschillende besturingssystemen om de voortgang van werkzaamheden, de kwaliteit en de uitvoering te bewaken. In een controleplan en de bijbehorende procedures is vastgelegd hoe de interne controle plaatsvindt. Bij belangrijke processtappen wordt altijd een dubbele controle uitgevoerd. Regelmatig wordt er een interne controle uitgevoerd om te verifiëren of de processen conform de vastgelegde procedures zijn verlopen. De voortgang en de uitgaven worden bewaakt via de reguliere planning- en controlecyclus. De resultaten daarvan worden vastgelegd in de tertiaalrapportages, die met de Raad van Commissarissen worden besproken. Daarnaast voert de accountant jaarlijks een auditcontrole uit.

Het risicomanagementsysteem, dat enkele jaren geleden werd ingevoerd, zorgt ervoor dat we voldoen aan wet- en regelgeving, de beheersing van processen kunnen waarborgen en adequaat kunnen inspelen op interne en externe ontwikkelingen. Door systematisch risico's in kaart te brengen en passende beheersmaatregelen te nemen, kunnen we beter prioriteiten stellen en weloverwogen keuzes maken. Dit helpt ons faalkosten en imago schade te verminderen.

Frauderisico-analyse

De belangrijkste frauderisico's die zijn geïdentificeerd en geëvalueerd, zijn onder andere zelfverrijking, onvolledigheid van opbrengsten, inkoop tegen niet-zakelijke voorwaarden, het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen, onvolledige opbrengstverantwoording bij verkoop aan derden en het ongeoorloofd wijzigen van inschrijftijden van woningzoekenden. Er zijn verschillende beheersmaatregelen getroffen om de kans op fraude en de impact van fraude te minimaliseren.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.13 Financiën



1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Waar mogelijk en noodzakelijk, wordt gewerkt met het vier-ogen-principe en zijn er aanvullende controlemaatregelen ingebouwd. Groen Wonen Vlist heeft verder een gedragscode integriteit en regels voor inkoop en aanbestedingen vastgesteld. Alle belangrijke processen zijn gedocumenteerd in procedures die regelmatig worden geëvalueerd en, indien nodig, aangepast. Bevoegdheden zijn vastgelegd in een procuratieschema.

Bepaalde processen zijn grotendeels bij één persoon ondergebracht, maar op de essentiële onderdelen wordt het vier-ogen-principe toegepast. Dit is inherent aan de structuur van een kleinere organisatie. De uitvoering van deze processen wordt zorgvuldig gecontroleerd en bewaakt.

In 2024 zijn er geen signalen of aanwijzingen geweest dat er bewust of onbewust van de vastgestelde procedures is afgeweken. Jaarlijks worden steekproefsgewijze interne controles uitgevoerd om te verifiëren of de procedures correct worden nageleefd. In 2024 is besproken dat wij onze frauderisicoanalyse gaan herzien, waarbij we sector-specifieke risico's zoals aanbestedingen en toewijzingen zullen toevoegen. De bijbehorende beheersmaatregelen en verantwoordelijken worden in 2025 beschreven.

Financiële risico's

We maken gebruik van scenarioanalyses om vooraf in te schatten wat de effecten kunnen zijn van verwachte overheidsmaatregelen of andere risico's met financiële impact. Op basis van deze scenario's voeren we een financieel beleid met voldoende bufferruimte om veranderende of nieuwe overheidsmaatregelen op te vangen. De scenario's in onze laatste meerjarenprognose blijven positief, zoals blijkt uit de ratio's, kengetallen en liquiditeit.

Op dit moment vormen de risico's vanuit de financiële markten geen grote bedreiging voor ons. De lage rentestanden van de afgelopen jaren hebben ervoor gezorgd dat we onze gemiddelde rentevoet aanzienlijk hebben verlaagd. In 2024 is € 16 miljoen aan externe financiering aangetrokken. Hierdoor zal de gemiddelde rentevoet stijgen naar circa 3% in 2025 (was 1,44%).

We hebben de verwachte huurstijging opgenomen in onze begroting en meerjarenprognoses, conform de Nationale Prestatieafspraken (NPA). In de begroting van 2024 is rekening gehouden met een stijging van de huren met de gemiddelde stijging van de CAO-lonen -0,5% voor de komende twee jaar; vanaf 2026 hanteren wij de prijsinflatie.

Het merendeel van onze huurinkomsten wordt gebruikt voor onderhoud en investeringen in woningen. De afgelopen drie jaar hebben we relatief veel groot onderhoud uitgevoerd aan onze woningen. Daarnaast zijn de sloop-nieuwbouwprojecten aan de Hoflaan en de Rembrandtlaan in uitvoering, wat gepaard gaat met aanzienlijke investeringen. Ook hebben we ons investeringsprogramma voor verduurzaming uitgebreid en vastgelegd in een concept portefeuillestrategie. Het is essentieel om de kostenrisico's in de verschillende trajecten beheersbaar te houden en overzichtelijk te maken. Hiervoor zullen keuzes moeten worden gemaakt met betrekking tot de prioritering van de uitvoering. Het uitgangspunt is altijd dat de omvang van de investeringen binnen onze beschikbare financiële ruimte blijft.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

3.13 Financiën



1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

Om onduidelijkheden die kunnen leiden tot meerwerk te voorkomen, zorgen we voor een goed voorbereide en volledige aanbesteding of maken we gebruik van een bouwteam. Daarnaast wordt het besluit om projecten wel of niet uit te voeren getoetst aan het investeringsstatuut, en worden projecten fasegewijs voor goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. Grote projecten worden voorafgaand aan de uitvoering door een externe partij getoetst op volledigheid, procesafspraken en financiële uitgangspunten.

Risico's bij geautomatiseerde systemen

Ons primaire administratieve systeem is in 2024 beheerd door het NCCW, wat betekent dat onze belangrijkste databestanden beschermd zijn tegen uitval, bijvoorbeeld door brand. Daarnaast maken we voor onze kantoorautomatiseringsbestanden dagelijkse externe back-ups, waardoor de kans op gegevensverlies minimaal is. Hoewel geen enkel systeem volledig immuun is voor hacking, maken onze interne controles het mogelijk om veranderingen snel te detecteren en indien nodig terug te keren naar oudere versies van bestanden. Betalingen worden uitgevoerd door drie personen en via de systemen van onze huisbanken, waardoor hackers geen toegang kunnen krijgen via onze systemen. Onze medewerkers zijn ook getraind om verdachte bestanden niet te openen, zodat we het risico van ongeautoriseerde toegang tot onze systemen minimaliseren. Mocht hardware verloren gaan door brand, dan hebben we alternatieve mogelijkheden om verder te werken.

In 2024 hebben we, in samenwerking met onze ICT-leverancier Collabite en ondersteund door adviesbureau Hersense, samen gewerkt om onze IT-beheersingsmaatregelen te professionaliseren. De uitvoering van deze maatregelen zijn gestart in 2024, met onder andere de overgang naar de Cloud (afgerond in 2024) in plaats van lokale servers, het werken met SharePoint (afgerond in 2024) en de implementatie van een nieuw ERP-systeem Itris (afronding 1^e kwartaal 2025).

Financiën en beleggingen

Het gemiddelde rentepercentage op onze totale leningenportefeuille in 2024 bedraagt 1,84%. Per het einde van het verslagjaar is er geen rekening-courant kredietfaciliteit. Er zijn geen investeringen of beleggingen in het buitenland gedaan, en er is geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt, zoals beschreven in MG 2005-04. Groen Wonen Vlist heeft geen derivaten in haar portefeuille.

Verbonden partijen

In 2024 is Groen Wonen Vlist geen nieuwe verbinding aangegaan. Ook zijn er geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

Vestia akkoord

Begin 2021 stemde Groen Wonen Vlist in met het voorstel om de Vestia-problematiek op te lossen door de sector. De voorwaarde hierbij is dat ook de overheid en de belastingdienst bijdragen aan dit proces. De impact voor Groen Wonen Vlist wordt geschat op circa € 12,- tot € 14,- per woning per jaar. Jaarlijks betalen wij € 15.744 aan rente ten behoeve van deze lening.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Hoofdstuk 4: Organisatie



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

4. Organisatie



Inhoudsopgave

4.1 Missie en profiel	49
4.2 Governancecode	50
4.3 Stakeholders	51
4.4 Bestuur	52
4.5 De vereniging	53
4.6 Werkorganisatie	54
4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvestering	55

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

4.1 Missie en profiel



In 2024 heeft het bestuur de strategische visie voor de periode 2024–2027 vastgesteld. Deze is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Missie van Groen Wonen Vlist

Groen Wonen Vlist biedt betaalbaar en prettig wonen in een dorpse en groene omgeving aan:

- Mensen met een laag inkomen;
- Personen die door bijzondere omstandigheden niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien.

Onze doelstellingen

- Het verhuren van goede, passende en betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen;
- Het waarborgen van voldoende woningen van goede (basis)kwaliteit, die aansluiten bij de woonwensen en behoeften van onze doelgroep, met oog voor het behoud van aantrekkelijke woonmilieus;
- Het signaleren en – waar mogelijk – oplossen van knelpunten in het woongenot van onze huurders;
- Het voeren van een open en constructieve dialoog met onze omgeving, waaronder huurders, huurdersorganisaties, de gemeente, professionele partners en vrijwilligersorganisaties;
- Het efficiënt realiseren van onze strategische doelen tegen lage bedrijfskosten.

De strategische visie is vertaald naar het jaarplan, waarin deze doelstellingen zijn omgezet in concrete, operationele acties. Beleids- en jaarplannen worden afgestemd met de gemeente, de huurdersvereniging en andere betrokken partijen.

Onze grootste opgave in de komende jaren is het verduurzamen van ons volledige woningbezit, naast de uitvoering van diverse nieuwbouw- en renovatieprojecten.

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.





Jaarverslag 2024

4.2 Governancecode



Groen Wonen Vlist handelt conform de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties. In 2023 heeft de Raad van Commissarissen de Governancecode actief besproken tijdens een workshop. In de zelfevaluatie die jaarlijks plaatsvindt is dit een onderwerp wat besproken wordt. De raad monitort ook de voortgang van doelstellingen en reguliere processen op basis van een viermaandelijke voortgangsrapportage. Binnen de organisatie wordt daarnaast gewerkt met maandelijkse rapportages en periodieke afstemming.

Het toezichtskader van Groen Wonen Vlist is in 2022 geactualiseerd. Daarbij zijn onder andere een nieuwe integriteitscode en een klokkenluidersregeling ingevoerd, conform de actuele wet- en regelgeving. Ook zijn essentiële beleidsdocumenten, zoals het reglement van de Raad van Commissarissen, het treasurystatuut en het treasurybeleid vastgesteld. In 2025 worden het treasurystatuut en het investeringskader opnieuw geactualiseerd om deze aan te laten sluiten op de actuele strategie en financiële kaders.

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

4.3 Stakeholders



Groen Wonen Vlist heeft een aantal belanghebbenden geïdentificeerd die van invloed zijn op, of direct betrokken zijn bij, haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen. Het gaat om de volgende partijen:

- De leden van woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist;
- De huurders van Groen Wonen Vlist;
- Huurdersvereniging Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV);
- De gemeente Krimpenerwaard, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau;
- Professionele organisaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn;
- Lokale organisaties, zoals Welzijn Krimpenerwaard, Dorpsvereniging Vlist, Dienstencentrum Hof van Stein en diverse vrijwilligersinitiatieven;
- Politieke partijen binnen de gemeente Krimpenerwaard;
- De Regio Midden-Holland en het samenwerkingsverband SCMH;
- De Provincie Zuid-Holland;
- Andere woningcorporaties in de regio.

Met al deze partijen onderhoudt Groen Wonen Vlist structureel contact. Dit gebeurt zowel via formele overlegstructuren als via informele afstemming, afhankelijk van de aard van de samenwerking en de actualiteit van de onderwerpen.

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

Jaarverslag 2024

VOOR WAARNEMINGEN
DOELINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

4.4 Bestuur



1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2024

Bestuur van Groen Wonen Vlist

Sinds 1 juni 2021 bestaat het bestuur van Groen Wonen Vlist uit één persoon, de heer G.W.H. Kamps, die tevens de functie van directeur-bestuurder vervult. Met hem is een arbeidscontract voor onbepaalde tijd aangegaan.

De bestuurder is volledig onafhankelijk en heeft geen leningen of garanties ontvangen van Groen Wonen Vlist. Tevens vervult de bestuurder geen nevenfuncties.

Het bestuur van de woningcorporatie verklaart dat alle werkzaamheden van volkshuisvestelijke en maatschappelijke aard zijn en dat de middelen uitsluitend zijn aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting in de gemeente.

Verantwoordelijkheden van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het besturen van de woningcorporatie. Dit omvat onder andere de volgende kerntaken:

- Het realiseren van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- Het bepalen van de strategie van de corporatie;
- Het waarborgen van de financiering van de corporatie;
- Het vaststellen en uitvoeren van beleid;
- Het monitoren van de resultaten en prestaties;
- Het beheren van het beleid met betrekking tot deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Bij de uitvoering van zijn taken houdt het bestuur altijd het belang van de woningcorporatie voor ogen, met een duidelijke focus op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. Het bestuur weegt de belangen van alle betrokken partijen zorgvuldig af en zorgt ervoor dat de Raad van Commissarissen tijdig van de benodigde informatie wordt voorzien om zijn taken effectief uit te voeren.

Daarnaast is het bestuur verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, evenals voor het beheersen van de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad van Commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten van Groen Wonen Vlist. Voor bepaalde besluiten van de bestuurder is voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen vereist.

Belangrijke bestuursbesluiten in 2024

Enkele van de belangrijkste besluiten die het bestuur in 2024 heeft genomen, zijn onder andere:

- Besluiten naar aanleiding van de jaarbegroting;
- (Deel)besluiten met betrekking tot de herontwikkelingsprojecten Hoflaan en Rembrandtlaan;
- Besluiten over verduurzamingsprojecten, waaronder de verduurzaming van de Fazanthof en Karekietstraat in Stolkwijk.

Waar dit statutair vereist was, is voor deze besluiten voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen verkregen.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.





Jaarverslag 2024

4.5 De vereniging



Leden en Contributie

Per 31 december 2024 telt de vereniging in totaal 218 leden, waarvan 14 geen huurder zijn van Groen Wonen Vlist. Voor het lidmaatschap wordt jaarlijks een contributie van €5,- per lid gevraagd.

Algemene Ledenvergadering

De jaarlijkse Algemene Ledenvergadering werd gehouden op donderdag 27 juni 2024 in Het Kwartier te Stolwijk.

Op de agenda stonden de volgende onderwerpen:

- Landelijke ontwikkelingen;
- Terugblik op het afgelopen jaar en vooruitblik op de toekomst;
- Goedkeuring van de jaarrekening 2023 van Groen Wonen Vlist;
- Vaststelling van het verslag van de Algemene Ledenvergadering 2023;
- Vaststelling van de contributie voor 2024;
- Dialoog over het Koersplan Groen Wonen Vlist 2024-2027.

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGEN
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024

4.6 Werkorganisatie



De organisatie heeft een platte structuur, met de directeur-bestuurder als enige leidinggevende en een team van medewerkers:

Uren	Team Beleid en strategie	Functieprofiel
36	Directeur-bestuurder	Strategie en beleid, relatiebeheer stakeholders
36	Bestuursadviseur	Communicatie, HR, ondersteuning directeur-bestuurder en RvC
32	Coördinator Bedrijfsvoering & Financiën	Financiën en bedrijfsvoering, tactisch en operationeel
	Team Wonen	
24	Coordinator Wonen	Verhuur, huurincasso, sociaal beheer en bewonersbegeleiding
28	Woonconsulent	Verhuur, huurincasso, sociaal beheer en bewonersbegeleiding
20	Woonconsulent	Verhuur, huurincasso, sociaal beheer en bewonersbegeleiding
24	Woonconsulent	Verhuur, huurincasso, sociaal beheer, bewonersbegeleiding en telefonie
24	Klantconsulent	NPO, balie, telefonie, postverwerking en facilitair
	Team Onderhoud	
36	Coordinator Onderhoud	NPO, PO en verduurzaming
36	Senior consulent onderhoud	NPO, PO en verduurzaming
8	Projectleider nieuwbouw	Inhuur: gemiddeld 8 uur per week

Het aantal FTE's bedraagt meer dan 8. Ter ondersteuning van de jaarrekening, begroting en tertiaalrapportages wordt tijdelijk een coördinator ingehuurd van woningcorporatie De Woningraat. Daarnaast is er een projectleider ingehuurd voor de begeleiding van haalbaarheidsstudies en de sloop-nieuwbouwprojecten.

Er zijn geen nevenstructuren of andere formele verbindingen binnen de organisatie. De samenwerking met andere corporaties in de Krimpenerwaard vindt plaats binnen een federatie, met een focus op woonruimteverdeling en visieontwikkeling.

Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024



4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

In dit verslag legt het bestuur verantwoording af over het gevoerde beleid. Het bestuur verklaart dat alle handelingen in lijn zijn met het uitgangspunt om uitsluitend te handelen in het belang van de volkshuisvesting. De middelen van de vereniging zijn in het verslagjaar uitsluitend aangewend voor het bevorderen van de volkshuisvesting, en zullen ook in de toekomst uitsluitend voor dit doel worden ingezet.

Haastrecht, 13 juni 2025
Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist
G.W.H. Kamps



VOOR WAARMERKINGSDOELENDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Jaarverslag 2024

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024



Hoofdstuk 5: Inhoudsopgave jaarrekening 2024



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **13/06/2025**.



Jaarrekening 2024

Periode | 1 januari – 31 december



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



Jaarverslag 2024



5. Inhoudsopgave jaarrekening 2024

1.	Kengetallen	60
2.	Balans	61
3.	Winst- en verliesrekening	63
4.	Kasstroomoverzicht	64
5.	Grondslagen voor de waardering	65
6.	Grondslagen voor bepaling resultaat	72
7.	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	75
8.	Toelichting op de activa	76
9.	Toelichting op de passiva	86
10.	Niet uit de balans blijvende verplichtingen	89
11.	Gebeurtenissen na balansdatum	90
12.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	91
13.	WNT	96
14.	Gescheiden winst- en verliesrekening	99
15.	Gescheiden kasstroomoverzicht	100
16.	Overige gegevens	101
17.	Controleverklaring van de accountant	102

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2024

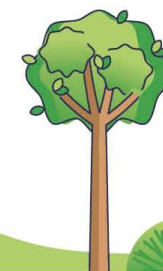
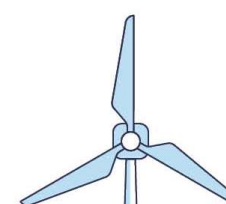
Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Jaarrekening 2024

KENGETALLEN	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen; sociale verhuur	997	1000	988	1030	1030
2. Woningen; niet sociale verhuur	0	0	0	0	0
3. Woningen in aanbouw	69	0	12	0	0
	1066	1000	1000	1030	1030
4. Garages/parkeerplaatsen	43	43	43	43	43
5. Bedrijfsruimten	1	1	1	1	1
6. Maatschappelijk	3	3	3	3	3
	1113	1047	1047	1077	1077
Kwaliteit van de woningen (per woning * € 1)					
1. Kosten reparatieonderhoud	283	218	241	173	196
2. Kosten mutatieonderhoud	520	237	542	434	423
3. Kosten dynamisch onderhoud	173	397	270	399	263
4. Kosten planmatig onderhoud	606	571	2.611	426	1.548
5. Toegerekende organisatie kosten	237	232	218	133	97
6. Totaal kosten onderhoud	1.819	1.655	3.882	1.565	2.528
Het verhuren van woningen					
1. Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	5,26	-0,86	2,07	0,00	2,46
2. Aantal woningmutaties	43	45	71	60	60
3. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de bruto-jaarhuur	0,47	0,52	0,61	0,74	0,67
4. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de netto jaarhuur	0,49	0,74	0,58	2,03	0,43
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	56,2	75,4	78,4	75,4	67,0
2. Weerstandsvermogen	22,5	23,5	23,1	25,9	28,2
3. Liquiditeit (current ratio)	1,4	1,3	2,9	2,4	6,1
4. Rentabiliteit eigen vermogen	51,8	38,4	50,1	46,5	20,1
5. Rentabiliteit vreemd vermogen	2,2	1,5	1,3	1,4	1,9
6. Rentabiliteit totaal vermogen	12,0	-7,2	8,3	11,4	5,2
7. Operationele kasstroom per vhe	5.275	1.687	1.705	2.025	882
Balans (per woning * € 1)					
1. Eigen vermogen	44.255	41.568	38.481	39.729	37.582
2. Herwaarderingsreserve	123.450	112.775	122.315	109.026	92.687
3. Langlopende schulden	38.774	25.980	20.877	18.669	20.438
4. Materiële vaste activa in exploitatie	204.836	182.773	181.569	168.167	151.889
Winst- & Verliesrekening (per woning * € 1)					
1. Bruto-jaarhuur	6.739	7.009	6.601	6.696	6.566
2. Opbrengst overige activiteiten	31	26	21	21	32
3. Lasten onderhoud	1.819	1.655	3.882	1.565	2.528
4. Jaarresultaat	22.916	14.012	14.432	18.482	7.540
Algemeen					
1. Overige reserve einde boekjaar per verhuureenheid	44.255	41.568	40.289	39.729	37.582
2. Overige reserve einde boekjaar in een percentage van de huren	660	597	586	606	575
3. Jaarresultaat in een percentage van het eigen vermogen begin boekjaar	63	36	39	49	20
4. Jaarresultaat in een percentage van de netto-jaarhuur	340	200	219	276	115
5. Personeelsbezetting einde boekjaar (FTE's)					
a. technisch	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
b. administratief	6,5	6,2	6,2	6,6	5,1

Definitie kengetallen

Financiële continuïteit

1	Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Het eigen vermogen verminderd met de afslag van de marktwaarde naar de beleidswaarde gedeeld door het totale vermogen verminderd met de afslag van de marktwaarde naar de beleidswaarde.
2	Weerstandsvermogen	Het eigenvermogen plus voorzieningen gedeeld door gemiddelde totaal vermogen
3	Liquiditeit	De vlottende activa in verhouding tot de vlottende passiva.
4	Rentabiliteit eigen vermogen	Jaarresultaat gedeeld door eigen vermogen
5	Rentabiliteit vreemd vermogen	Het gemiddeld vreemdvermogen (gemiddeld van vreemd vermogen per 1-1 en 31-12) gedeeld door de rentelasten uit de W&V.
6	Rentabiliteit totaal vermogen	Het gemiddeld totale vermogen (gemiddeld van totale vermogen per 1-1 en 31-12) gedeeld door het jaarresultaat plus de rentelasten uit de W&V.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Jaarrekening 2024

BALANS per 31 december (na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	2024	2023
ACTIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Vaste activa			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
	1		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.1	206.479.905	182.444.109
Daeb vastgoed in exploitatie, niet zijnde woningen	1.2	199.897	214.331
Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	1.3	130.000	115.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	11.545.205	0
Totaal vastgoedbeleggingen		218.355.007	182.773.440
<u>Materiele vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.5	323.687	197.580
Som der vaste activa		218.678.694	182.971.020
Vlottende activa			
<u>Vorderingen</u>			
- Huurdebiteuren	3.1	33.578	36.460
- Belastingen	3.2	0	2.883.940
- Overige vorderingen	3.3	3.877	9.506
Overlopende activa	3.4	62.789	40.244
<u>Subtotaal vorderingen</u>		<u>100.244</u>	<u>2.970.150</u>
Liquide middelen	4	5.295.407	309.241
Totaal vlottende activa		5.395.651	3.279.391
Totaal		224.074.345	186.250.411

	Ref.	2024	2023
PASSIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Eigen vermogen	5		
Herwaarderingsreserve	5.1	131.597.187	112.775.037
Overige reserves	5.2	42.047.184	40.289.133
Resultaat boekjaar overige reserve	5.3	5.128.120	1.279.041
Verenigingsreserve	5.4	236.100	236.476
<i>Subtotaal eigen vermogen</i>		179.008.591	154.579.687
Voorzieningen	6		
Voorziening huurwoningen in ontwikkeling	6.1	0	3.257.366
<i>Subtotaal voorzieningen</i>		0	3.257.366
Langlopende schulden	7		
Leningen kredietinstellingen	7.1	39.888.487	25.124.825
Agio Vestia lening	7.2	457.676	469.177
<i>Subtotaal langlopende schulden</i>		40.346.163	25.594.002
Kortlopende schulden	8		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.1	986.641	385.669
Schulden aan leveranciers	8.2	2.364.857	1.404.723
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.3	601.898	559.454
Schulden ter zake pensioenen	8.4	8.933	8.334
Overlopende passiva	8.5	757.262	461.177
<i>Subtotaal kortlopende schulden</i>		4.719.591	2.819.356
Totaal		224.074.345	186.250.411

WINST- & VERLIESREKENING

<i>Bedragen in euro's</i>	Ref.	2024 Totaal	2023 Totaal
Huuropbrengsten	9.1	7.148.229	6.957.680
Opbrengsten servicecontracten	9.2	107.963	76.643
Lasten servicecontracten	9.3	-140.751	-94.894
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-850.050	-894.715
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-1.989.522	-1.757.880
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-441.228	-369.445
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		3.834.641	3.917.389
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	1.052.801	-1.195
Toegerekende organisatiekosten		-8.234	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-591.080	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		453.487	-1.195
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	-1.373.932	-7.874.518
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	22.796.821	-9.802.787
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		21.422.889	-17.677.305
Opbrengst overige activiteiten	9.10	32.625	25.755
Kosten overige activiteiten	9.11	-77.906	-76.402
Netto resultaat overige activiteiten		-45.281	-50.647
Overige organisatiekosten	9.12	-366.792	-355.765
Leefbaarheid	9.13	-53.091	-39.468
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.14	12.232	4.865
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.15	-679.965	-370.402
Saldo financiële baten en lasten		-667.733	-365.537
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		24.578.120	-14.572.528
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.16	-149.217	560.970
Resultaat deelnemingen			
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		24.428.903	-14.011.558
RESULTAAT NA BELASTINGEN		24.428.903	-14.011.558
Resultaat bestemming:		5.128.120	1.279.043
Reserve			
Verenigingsreserve		-376	-1.625
Herwaarderingsreserve		19.301.159	-15.288.976
		24.428.903	-14.011.558

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2024	2023
Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	7.212.552	7.057.374
Vergoedingen	108.935	77.259
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.152	25.735
Rente ontvangsten	4.863	0
Saldo inkomende kasstroom	7.327.502	7.160.368
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	0	0
Lonen en salarissen	-511.641	-511.243
Sociale lasten	-123.267	-59.829
Pensioenlasten	-100.940	-95.389
Onderhoudsuitgaven	-1.604.625	-1.508.104
Overige bedrijfsuitgaven	-1.327.310	-1.428.860
Renteuitgaven	-525.014	-261.284
Sector specifieke heffing	-21.685	-38.382
Leefbaarheid	-8.912	-11.051
Vennootschapsbelasting	2.766.736	-1.479.940
Saldo uitgaande kasstroom	-1.456.658	-5.394.082
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	5.870.844	1.766.286
(Des)investeringsactiviteiten		
<u>MVA inkomende kasstroom</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	1.041.173	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Verkoopontvangsten	0	0
(des) investeringsactiviteiten overig	0	0
Saldo inkomende kasstroom MVA	1.041.173	0
<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw huurwoningen	-12.729.369	-3.336.778
Verbeteringen huurwoningen	-4.382.663	-4.976.904
Aankoop huurwoningen	0	0
Investerings overig	-177.981	-5.544
Investerings overig Niet-DAEB	-410	0
Sloopuitgaven	0	0
Externe verkoopkosten	0	0
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-17.290.423	-8.319.226
SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA	-16.249.250	-8.319.226
<u>FVA</u>		
Ontvangsten overige	0	0
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	0	0
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	16.000.000	6.000.000
Aflossing leningen	-635.428	-1.867.621
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	15.364.572	4.132.379
Mutatie liquide middelen	4.986.166	-2.420.561
Liquide middelen primo jaar	309.241	2.729.802
Liquide middelen ultimo jaar	5.295.407	309.241
Jaarmutatie	4.986.166	-2.420.561

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 13 juni 2025.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2024 is geen stelselwijziging toegepast.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de beleidswaarde, de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel, plus eventuele verkopen binnen de TI, geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijke kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze, voor zover niet direct toewijsbaar, op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de huuropbrengst DAEB verhuureenheden en de huuropbrengst niet-DAEB verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend op basis van fiscaal resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latentie uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden

marktwaarde'. Groen Wonen Vlist hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend (BOG) goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed. Groen Wonen Vlist heeft 1 niet-DAEB eenheid in bezit; betreft een BOG wat wordt verhuurd als dierenartspraktijk.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald aan de hand van de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Groen Wonen Vlist hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG hanteert Groen Wonen Vlist verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december van het boekjaar een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Groen Wonen Vlist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Groen Wonen Vlist. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de

beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Groen Wonen Vlist zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en herstructurering van bestaande complexen. De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed zoals ingrijpende verbouwingen, renovatie en in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd.

voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.



Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Groen Wonen Vlist is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot het voldoen van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.

3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Naast deze (veelal) direct aan de te verhuren, beheren en onderhouden eenheden te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed bestemd voor verkoop.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen die reeds aan het begin van het boekjaar in bezit waren. De waardeveranderingen ten gevolge van investeringen in het jaar en de terugname van waardeveranderingen uit het verleden worden verwerkt via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder de bedrijfslasten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de

opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.
De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten voor beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake *sociale activiteiten* en *fysieke activiteiten* opgenomen.

De uitgaven inzake *sociale activiteiten* omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners.

De uitgaven inzake *fysieke activiteiten* omvatten onderhoud groenvoorziening, beveiliging openbare ruimte, schoonmaakacties, brandpreventie, verlichting achterpad en afsluiting portieken.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien bedrag bepaalbaar is en de ontvangst waarschijnlijk.
Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd zijn.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.



Jaarrekening 2024

Activa

Vaste activa

Boekjaar

Vorig boekjaar

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	206.479.905	182.444.109
1.2 Daeb vastgoed in exploitatie, niet zijnde woningen	199.897	214.331
1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	130.000	115.000
Totaal	206.809.802	182.773.440

Saldo begin boekjaar	1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	1.2 Daeb vastgoed in exploitatie, niet zijnde woningen	1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	70.607.023	1.060.581	128.845	71.796.449
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	111.837.086	-846.250	-13.845	110.976.991
Boekwaarde begin boekjaar	182.444.109	214.331	115.000	182.773.440
Mutaties in het boekjaar				
Investerings- initiele verkrijgingen	4.635.338			4.635.338
Desinvesteringen:				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-83.062			-83.062
herwaarderingen/waardeverminderingen	-479.008			-479.008
Aanpassing marktwaarde	22.796.256	-14.434	15.000	22.796.822
Aangewende voorziening	-2.833.727			-2.833.727
Overige mutaties				
Totaal mutaties	24.035.796	-14.434	15.000	24.036.362
Saldo eind boekjaar				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	75.159.298	1.060.581	128.845	76.348.724
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	131.320.607	-860.684	1.155	130.461.077
Boekwaarde einde boekjaar	206.479.905	199.897	130.000	206.809.802

Investerings- uitgaven na eerste verwerking

- Asbestsanering	23.069
- Zonnepanelen	39.545
- Installaties	25.800
- Plaatsen 2e toilet	2.805
- Nagekomen lasten nieuwbouwproject 2023	6.672
- Verbeterproject	4.537.447
Totaal	4.635.338

Buitengebruikstellingen en afstotingen

- Verkopen	-83.062
Totaal	-83.062

* € 1.000

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 131.597 (2023: € 112.790). Deze heeft voor € 131.542 betrekking op het Wonen DAEB vastgoed. Voor € 54 heeft deze betrekking op het niet-zijnde wonen DAEB vastgoed en voor € 1 op niet-zijnde wonen Niet-DAEB vastgoed.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025

Verloop marktwaarde (*1000)

Marktwaarde aanvang boekjaar		182.773
Mutaties:		
Voorraadmutaties	-562	
Mutatie van de objectgegevens	14.162	
Methodische wijzigingen handboek en software	766	
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-11	
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	9.682	
Totaal mutatie		24.037
Marktwaarde einde boekjaar		206.810

Marktwaarde basis

GroenWonenVlist heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Om te borgen dat het waarderingshandboek in de toekomst blijft leiden tot een waardering van de marktwaarde, wordt het handboek jaarlijks geactualiseerd. Deze actualisatie omvat een jaarlijkse aanpassing van de normen en parameters in het handboek.

Naast de jaarlijkse actualisatie wordt het handboek jaarlijks gevalideerd. Bij de validatie wordt gecontroleerd of de verkregen marktwaardes door toepassing van de basisversie van het handboek inderdaad leiden tot een aannemelijke marktwaarde voor alle corporaties in alle provincies en voor alle typen vastgoed.

Het handboek 2024 is in 2025 (14-3-2025) geactualiseerd.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (full variant voor BOG bezit). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

Bepaling van de markwaardecomplexen heeft plaatsgevonden op basis van gelijksoortig vastgoed (type), bouwjaren en geografische ligging. Indeling is zodanig dat een waarderingscomplex als een geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters conform vastgesteld handboek marktwaarde.

Voor het vastgoed niet DAEB is marktwaarde bepaald volgens de full versie. Per balansdatum is er 1 verhuureenheid (BOG) getypeerd als niet DAEB. Marktwaarde is € 130.000 (2023: € 115.000).

Inschakeling taxateur:

Er is sprake van een markttechnische update in 2024, de laatste volledige taxatie heeft plaatsgevonden op 31-12-2022.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Jaarrekening 2024

Parameters woongelegenheden

	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie in %	3,60	3,20	2,70	2,00	2,00
Looninflatie in %	6,60	4,30	3,80	3,80	2,50
Bouwkostenstijging in %	6,60	4,30	3,80	3,80	2,50
Leegwaardestijging Zuid Holland in %	10,20	2,00	2,00	2,00	2,00
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld per vhe -EGW (uitponden)	€ 878 - € 1.242				
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 542				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2024 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Huurstijging boven loon (2023 - 2025) / prijsinflatie (2026)voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		0,00	0,50	0,50	0,50
Huurderving (% van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatiekans bij doorexpluiten	Per complex bepaald minimaal 4,00% maximaal 50,00%				
Mutatiekans bij uitponden	Per complex bepaald minimaal 4,00% maximaal 50,00%				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Disconteringsvoet:	4,17% - 4,70%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,33 per m2 BVO BOG; MOG € 8,91				
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 12,29 per m2 BVO BOG; MOG € 14,89				
Mutatiekosten - marketing	14,00 % van de markthuur				
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 % van de markthuur				
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 % van de markthuur				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2024 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Disconteringsvoet:	7,32% - 9,32%				

Parameters parkeerplaatsen

	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 67,67 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 227,82 per jaar				
Beheerkosten – parkeerplaats/ gar.box	€ 33,83 / 46,24 per jaar				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2024 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Disconteringsvoet:	7,32% - 7,59%				

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Parameters Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)

De waardebepaling is tot stand gekomen via taxatie update.
Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Nrmhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Overdrachtskosten	Standaardpercentages	Conform basisvariant

Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen gevaren en risico's zoals brand en stormschade op basis van een tarief per verhuureenheid. Hierbij wordt geen verzekerde waarde meer gehanteerd. In de polis is de clause opgenomen dat de verzekeringsmaatschappij geen beroep kan doen op onderverzekering.

WOZ-waarde

De waarde voor de onroerende-zaakbelasting (OZB) bedraagt ultimo boekjaar, peildatum 01-01-2024 € 299 (2023: € 293) miljoen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Per ultimo verslagjaar is in totaal € 131,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserve begrepen (voorgaand jaar: € 112,8 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriele besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 131,6 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Groen Wonen Vlist. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexsgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsgevallen de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 85.626.000

Groen Wonen Vlist heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde

#	Uitgangspunten voor :	DAEB
1	Beleidswaarde	
1	Gemiddelde streefhuur per maand	677
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.616
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten	949
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	60
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	0

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Groen Wonen Vlist is als volgt:
Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren. Daarom is in de beleidswaarde uitgegaan van een realisatiegraad van 91% van de vastgestelde streefhuur. De individuele streefhuur is door de Directeur-bestuurder vastgesteld op 77% van de maximaal redelijke huurprijs. Wij verwachten door aftopping in verband met passend toewijzen 65% te realiseren.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud / grootonderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud / dynamischonderhoud
- Reparatie- klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4). Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Groen Wonen Vlist conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. Groen Wonen Vlist hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 5 jaar wordt ieder complex opgenomen.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

#	Uitgangspunten	Periodiciteit
2	Onderhoudsuitgaven	
1	Schilderwerk	7 jaar
2	Onderhoud aan installaties	1 x per 2 jaar
3	Dak vervanging bitumen	25 jaar
4	Dak vervanging pannen	40 jaar
5	Voegwerk	20 jaar
6	Kozijnvervanging	48 jaar

Contract onderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatie / dynamisch onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
4. Vervanging van keukens, badkamers en toiletten zijn opgenomen onder het dynamischonderhoud. Bedrag is gebaseerd op ervaringscijfers uit het verleden.

Voor de bepaling van de onderhoudsnorm wordt gebruik gemaakt van de Ortec-tool met een tijdshorizon van 45 jaar. Voor de resterende 15 wordt een gemiddelde waarde ingerekend om de totale horizon van 60 jaar te waarborgen.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door de Directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen vastgestelde meerjarenbegroting.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

4. EFG-labels

Groen Wonen Vlist heeft voor de 60 eenheden met een EFG lagen een het normbedrag ingerekend.

5. Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde in verhuurde staat is geen bedrag aan achterstallig onderhoud ingerekend.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

In de onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

#	Effect op beleidswaarde	Mutatie	Effect op	
3	Gevoeligheidsanalyse			
1	Disconteringsvoet	0,5% hoger	-9.402.551	Lager
2	Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	4.899.540	Hoger
3	Lasten onderhoud en beheerlasten per jaar (per woning)	€ 100 hoger	-8.073.250	Lager

Jaarrekening 2024

1.4 Vastgoed in ontwikkeling

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
Boekwaarde begin boekjaar		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.989.656	2.848.390
Cumulatieve herwaardering	-1.989.656	-2.695.362
Boekwaarde begin boekjaar	<u>0</u>	<u>153.028</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	13.302.212	3.532.243
Naar vastgoed in exploitatie	0	-2.281.537
Waardeveranderingen	-1.757.007	-1.403.732
	<u>11.545.205</u>	<u>-153.026</u>
Saldo eind boekjaar		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	15.291.868	1.989.656
Cumulatieve herwaardering	-3.746.663	-1.989.656
Boekwaarde eind boekjaar	<u>11.545.205</u>	<u>-0</u>
Totaal		

Verloop vastgoed in ontwikkeling

Saldo begin boekjaar			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			0
Rembrandtlaan			0
			<u>0</u>
Mutaties in het boekjaar			
<u>Investerings</u>			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			5.298.920
Rembrandtlaan			8.003.292
			<u>13.302.212</u>
<u>Waardeverandering</u>			
Hoflaan/Centrum Stolwijk	(afwaardering)		-1.486.850
Rembrandtlaan	(afwaardering)		-270.156
			<u>-1.757.006</u>
Saldo eind boekjaar			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			3.812.070
Rembrandtlaan			7.733.135
Boekwaarde einde boekjaar			<u>11.545.205</u>

Jaarrekening 2024

Materiele vaste activa

1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar		
Verkrijgingsprijs	332.024	316.300
Cumulatieve afschrijving	-134.444	-106.713
Boekwaarde begin boekjaar	<u>197.580</u>	<u>209.587</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investering software inclusief overgang Sharepoint	67.859	
Investering, Hardware	40.301	15.724
Migratie Itris	92.939	
Overige investeringen	3.299	
Desinvestering	-5.531	
Afschrijvingen boekjaar	-78.290	-27.731
correctie afschrijving	5.531	
	<u>126.108</u>	<u>-12.007</u>
Saldo eind boekjaar		
Verkrijgingsprijs	530.890	332.024
Cumulatieve afschrijving	-207.203	-134.444
Boekwaarde einde boekjaar	<u>323.687</u>	<u>197.580</u>

Boekwaarde per ultimo jaar nader te specificeren in:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
a. Kantoorruimten	126.751	129.826
b. Inventaris	193.248	65.113
c. Vervoermiddelen	2.199	
d. Overige zaken (t.b.v. servicekosten)	1.489	2.641
Totaal	<u>323.687</u>	<u>197.580</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringen

In het boekjaar is geïnvesteerd. Betreft kantoorautomatisering zowel software als hardware.

De migratie van Xbis naar Itris is gestart en onderzoek naar uitbreiding dan wel het realiseren van een kantoor op een andere locatie.

Desinvesteringen

De investeringen in het verleden die volledig zijn afgeschreven zijn als desinvestering opgenomen en de afschrijving is gecorrigeerd.

Afschrijvingen

Betreft de reguliere jaarlijkse afschrijvingen voor het boekjaar.

Afschrijvingstermijnen

Het kantoorpand wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is 50.

De inventaris wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is afhankelijk van het soort inventaris. Voornamelijk is de afschrijvingstermijn 5 jaar. Het nieuwe ERP wordt in 10 jaar afgeschreven. Wij hebben een contract voor 10 jaar met een uitstap mogelijkheid na 5 jaar.

Op de grondkosten wordt niet afgeschreven.

Overige zaken (1.6)

Afschrijvingstermijn 10 jaar

Jaarrekening 2024

Vorderingen

3.1 Huurdebiteuren

		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
Huurachterstand		46.449	45.065
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren		-12.871	-8.605
Saldo huurdebiteuren	Totaal	33.578	36.460

Verloop voorziening dubieuze debiteuren

		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
Saldo begin boekjaar		8.605	8.761
Mutaties in het boekjaar:			
Definitief oninbare vorderingen			-156
Dotatie		4.266	
Totaal mutatie		4.266	-156
Saldo einde boekjaar		12.871	8.605

Er is een voorziening getroffen voor vorderingen die dubieus zijn. De eindstand van de voorziening wordt als volgt bepaald: 100% van de vorderingen vanaf 6 maanden en 20% van de vorderingen van 3 t/m 6 maanden. Vorderingen vertrokken huurders worden vanaf 33 maanden voor 100% voorzien.

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd.

Huurachterstand	dec-24		dec-23	
	Bedrag €	Aantal	Bedrag €	Aantal
tot 1 maand	16.940	30	13.970	35
1 tot 2 maanden	7.704	7	7.476	7
2 tot 3 maanden	6.328	4	6.700	4
3 tot 4 maanden	5.371	2	6.746	3
4 tot 5 maanden	3.034	1	0	0
5 tot 6 maanden	3.726	1	6.827	3
meer dan 6 maanden	3.346	1	3.346	0
Totaal	46.449	46	45.065	52

3.2 Belastingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Loonheffing/sociale lasten		
- Vennootschapsbelasting		2.883.924
- Pensioenpremie		16
	0	2.883.940

3.3 Overige vorderingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Overige vorderingen	3.877	9.506
Totaal	3.877	9.506

Totaal aan vorderingen

<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
€	€
37.455	2.929.906

3.4 Overlopende activa

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Vooruitontvangen facturen	62.789	40.244
Totaal	62.789	40.244

Jaarrekening 2024

4 Liquide middelen

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
Betaalrekeningen:		
- RaboBank (betaalrekening)	1.009.264	244.103
- RaboBank (huurrekening)	181.004	64.862
- RaboBank (spaarrekening)	4.105.139	276
Totaal betaalrekeningen	5.295.407	309.241
Totaal liquide middelen	Totaal 5.295.407	309.241

Het totale saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking.

Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist heeft geen kredietfaciliteit op de bankrekeningen bij RaboBank.



Jaarrekening 2024

Passiva

5 Eigen vermogen

5.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Herwaardering primo jaar	112.775.037	128.064.013
Overige waardeverandering uit hoofde renovatie / verkoop	-5.016.455	-5.480.975
Toename uit hoofde van de daling/stijging marktwaarde	23.838.606	-9.808.001
Herwaardering ultimo jaar	<u>131.597.187</u>	<u>112.775.037</u>

5.2 Overige reserves

De overige reserve bestaat bij Groen Wonen Vlist uit de Algemene bedrijfsreserve.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand per ultimo voorgaand jaar	40.289.133	42.652.619
Resultaat voorgaand jaar	1.279.043	-2.363.486
Stand per primo jaar	<u>41.568.176</u>	<u>40.289.133</u>
Realisatie uit hoofde van sloop/verkoop	479.008	0
Overige mutaties	0	0
Stand na vermogensmutatie ultimo boekjaar voor resultaatbestemming	<u>42.047.184</u>	<u>40.289.133</u>

Bestemming van het resultaat 2024

Het resultaat over het boekjaar 2024 als volgt verwerkt:

5.3 Resultaat boekjaar

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Resultaat boekjaar	<u>24.428.903</u>	<u>-14.011.558</u>
Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waarderveranderingen)	19.301.159	-15.288.976
Overige reserve	5.128.120	1.279.043
Verenigingsreserve	-376	-1.625
Totaal	<u>24.428.903</u>	<u>-14.011.558</u>

5.4 Verenigingsreserve

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand per 1 januari	236.476	238.101
Resultaat uit resultaatsbestemming	-376	-1.625
Stand per 31 december	<u>236.100</u>	<u>236.476</u>

Jaarrekening 2024

6 Voorzieningen

6.1 Voorziening huurwoningen in ontwikkeling

Het verloop van de voorziening is als volgt:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand begin boekjaar	3.257.366	2.267.556
Mutaties:		
- Dotatie; nieuwbouwproject Hoflaan	-953.305	826.255
- Dotatie; nieuwbouwproject Rembrandtlaan	-1.218.013	969.487
- Dotatie; renovatieproject Fazantenhof	1.191.877	0
- Dotatie; renovatieproject Kerekietstraat	1.422.429	0
- Aanwending voorziening	-3.700.354	-805.932
Totaal mutaties	-3.257.366	989.810
Stand einde boekjaar	0	3.257.366

7 Langlopende schulden

7.1 Leningen kredietinstellingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Schuldrestand per 1 januari	25.499.055	21.366.675
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	16.000.000	6.000.000
Reguliere aflossing	-464.852	-367.620
Eindaflossing	-170.576	-1.500.000
Saldo	15.364.572	4.132.380
Schuldrestand per 31 december	40.863.627	25.499.055
Totaal	40.863.627	25.499.055
Aflossingverplichting komend boekjaar	-975.140	-374.230
	39.888.487	25.124.825

De marktwaarde van de leningen bedraagt per ultimo 2024 € 42.496.000 en 2023 € 25.014.000

7.2 Agio Vestia lening

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Schuldrestand per 1 januari	480.616	491.995
Mutaties in het boekjaar:		
Reservering agio Vestia lening	0	0
Vrijval agio	-11.439	-11.379
Schuldrestand per 31 december	469.177	480.616
Aflossingverplichting komend boekjaar	-11.501	-11.439
	457.676	469.177

Nieuwe leningen

In het verslagjaar zijn 5 nieuwe leningen gestort. Betreft 3 leningen bij de BNG, samen goed voor 10,0 miljoen en 2 bij de Nederlandse Waterschapsbank voor een bedrag van 6,0 miljoen.

Eindaflossingen

Per 5 mei 2024 is 1 lening groot € 170.000 in één keer afgelost.

Aflossingen regulier

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire, lineaire dan wel het fixe systeem.

Renteconversie(s)

In 2024 zijn er geen renteconversies geweest.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025

Jaarrekening 2024

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille ultimo boekjaar is 1,84% (2023 - 1,44%).

Schuldrestant van de leningen ingedeeld naar restant looptijd (bedragen x 1.000)

	Ultimo: Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Leningen kredietinstellingen		
tot 1 jaar	0	0
- Leningen kredietinstellingen		
1 - 5 jaar	10.487	6.755
- Leningen kredietinstellingen		
>5 jaar	30.377	18.744
Totaal	40.864	25.499

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Alle leningen, € 40.864.000, zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In het verslagjaar is door het WSW een borgbaarheidsverklaring afgegeven.

8 Kortlopende schulden

8.1 Schulden bank

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Aflossingsverplichting langlopende schulden	986.641	385.669
Totaal	986.641	385.669

8.2 Leveranciers

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Handelscrediteuren	2.364.857	1.404.723
Totaal	2.364.857	1.404.723

8.3 Belastingen en premies sociale verzekering

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Omzetbelasting	546.663	529.036
- Loonheffing/sociale lasten	23.208	30.418
- Vennootschapsbelasting	32.027	0
Totaal	601.898	559.454

8.4 Pensioenpremies

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Pensioenpremies	8.933	8.334
Totaal	8.933	8.334

8.5 Overlopende passiva

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Vooruitontvangen huren	63.167	51.059
- Af te rekenen stook-servicekosten	5.603	29.515
- Niet vervallen rente leningen	356.073	195.684
- Serviceonderhoud, resultaat 2019 tot en met 2024	80.703	61.661
- Raming kosten controle, opstellen en fiscale positie jaarrekening	57.888	61.785
- Te betalen kosten VVE 2024	124.990	0
- Verlofsaldo ultimo boekjaar	43.074	29.133
- Loopbaanontwikkelbudget	24.971	22.231
- Overig	793	10.108
Totaal	757.262	461.177

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Groen Wonen Vlist een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Groen Wonen Vlist opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing € 0,0297% in totaal een bedrag van € 7.573 (2023: 0,1383% € 29.550) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,6 miljoen per 31 december 2024 (€ 0,6 miljoen per 31 december 2023).

Groen Wonen Vlist zal de komende 5 jaren eventueel in totaal € 1,3 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Groen Wonen Vlist het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Groen Wonen Vlist verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Volmacht WSW.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2014 € 167 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2013). € 0,4 miljoen aan WOZ-waarde is daarbij niet als onderpand ingezet; betreft niet DAEB bezit.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Voorziening ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn

In de jaarrekening is niet voorzien in de verplichting voor de mogelijk op termijn uit te betalen jubileumuitkeringen. Voor een jubileumuitkering is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting, door onzekere schattingen, niet betrouwbaar kan worden bepaald. De omvang is beperkt.

Project verplichtingen

Hoflaan realisatie 29 appartementen

Op 20 december 2023 is Groen Wonen Vlist een verplichting aangegaan voor de realisatie van 29 appartementen in het project Hoflaan. De verplichting is groot € 6.075.000 exclusief BTW. Ultimo 2024 is hiervan € 3.402.000 betaald.

Rembrandtlaan realisatie 40 appartementen

Op 21 juli 2023 is Groen Wonen Vlist een verplichting aangegaan voor de realisatie van 40 appartementen in het project Rembrandtlaan. De verplichting is groot € 7.740.000 exclusief BTW. Ultimo 2024 is hiervan € 7.457.000 betaald.

Vennootschapsbelasting

De aangiften VPB tot en met 2021 zijn ingediend. De belastingdienst heeft tot en met 2021 tevens definitieve aanslagen opgelegd. De fiscale positie 2024 is gebaseerd op de conceptcijfers van 2022, 2023 en 2024. Dit betekent dan ook dat aanpassingen bij de afronding van de aangiften VPB 2022 en 2023 mogelijk van invloed kunnen zijn op het (fiscale) resultaat over 2024.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.



Toelichting Winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten**9.1 Huuropbrengsten**

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen netto huur</u>		
a. Woningen en woongebouwen DAEB	7.135.687	6.963.584
Niet zijnde woningen DAEB	31.472	29.372
Niet zijnde woningen niet DAEB	16.444	16.444
	<u>7.183.604</u>	<u>7.009.400</u>
B. <u>Huurderving</u>		
a. Wegens leegstand	-35.402	-43.996
b. Wegens oninbaarheid	27	-7.724
	<u>-35.375</u>	<u>-51.720</u>
Totaal	<u>7.148.229</u>	<u>6.957.680</u>

De te ontvangen netto huur is ten opzichte van het vorig boekjaar met € 33.670 toegenomen. Verklaring hiervoor is:

- Effect reguliere huurverhoging	28.331	9.914
- Effect verkoop	-1.538	
- Effect huurverlaging		-15.883
- Effect huurprijsaanpassing bij mutatie en verbeteringen	6.877	2.659
- Effect sloop		-6.642
- Effect nieuwbouw		6.958
Totaal	<u>33.670</u>	<u>-2.993</u>

De reguliere huurverhoging per 1 juli 2024 is 5,26% (2023: -0,43%).

Huurderving wegens leegstand

Huurderving woningen en woongebouwen

Huurdrevering wegens verkoop

Huurderving overige onroerende zaken

Totaal

-30.547

-4.584

-271

-35.402**9.2 Opbrengsten servicecontracten**

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen vergoedingen voor:</u>		
a. Servicekosten	117.646	116.741
	117.646	116.741
b. Correcties voorgaande jaren	-1.525	-10.298
	<u>116.121</u>	<u>106.443</u>
B. <u>Derving vergoedingen</u>		
a. Wegens leegstand	-2.548	-276
b. Wegens oninbaarheid	-8	-9
	<u>-2.556</u>	<u>-285</u>
Sub-totaal	113.565	106.158
Nog af te rekenen servicekosten	-5.603	-29.515
Totaal	<u>107.963</u>	<u>76.643</u>

9.3 Lasten servicecontracten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	€	€
a Af te rekenen servicekosten	-111.531	-73.924
b Af te rekenen rente/afschrijving		-1.087
c Glasverzekering	-29.221	-19.883
Totaal	<u>-140.751</u>	<u>-94.894</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk geacht, aangepast.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

9.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	-871.749	-741.708
Overig	21.699	-153.007
Totaal	-850.050	-894.715

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeling.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De stijging van de toegerekende wordt grotendeels veroorzaakt door het vervallen van de dienstverlening voor De Samenwerking.

Voor de toerekening van de bedrijfskosten is de volgende verdeling toegepast.

in percentages	Totaal	Lasten verhuur	Verkopen	Overige organisatiekosten	Overige activiteiten	Lasten onderhoud	Leefbaarheid	Direct operationele lasten
Personeelskosten	100,00%	46,16%	0,89%	13,87%	7,75%	28,48%	2,84%	0,00%
Huisvestingskosten	100,00%	46,50%	0,90%	13,30%	7,80%	28,60%	2,90%	0,00%
Kosten RvC	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Algemene kosten	100,00%	69,62%	0,00%	28,79%	0,00%	0,01%	0,00%	1,58%

in bedragen	Totaal	Lasten verhuur	Verkopen	Overige organisatiekosten	Overige activiteiten	Lasten onderhoud	Leefbaarheid	Direct operationele lasten
Personeelskosten	904.138	417.387	8.053	125.447	70.075	257.474	25.702	
Huisvestingskosten	20.177	9.382	182	2.684	1.574	5.771	585	
Kosten RvC	40.962	-		40.962	-	-	-	
Algemene kosten	639.154	444.979		183.994	-	95	-	10.086
	1.604.431	871.748,82	8.234,42	353.086,19	71.649,12	263.339,45	26.286,67	10.086,00

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Salarissen	590.428	493.336
Pensioenen	69.133	65.001
Sociale lasten	91.039	76.435
Inleenkracht	73.590	152.871
Ontvangen ziekengeld	-4.929	-22.808
Overige personeelskosten	84.877	64.360
Totaal	904.138	829.195

Per ultimo 2024 waren 11 werknemers in dienst (2023: 10). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg ultimo 2024 gemiddeld 8,50 (2023 8,18). Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland werkzaam (2023: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	FTE's
Bestuur	1,0
Secretariaat/communicatie	1,0
Wonen	3,6
Vastgoed / onderhoud	2,0
Financiën	0,9
Totaal	8,50

Afschrijvingen

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Kantoorgebouw	3.075	3.075
Inventaris	72.962	23.569
Totaal	76.037	26.644

Kosten inzake controlerend accountant

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Onderzoek van de jaarrekening	49.671	51.225
- Aanvullende werkzaamheden WWS en beleidswaarde 2.0	4.126	
- Nagekomen jaarrekening vorig jaar	8.107	3.349
- Controle DVI	4.477	4.235
	66.381	58.809

De opdracht voor de controle jaarrekening en DVI 2024 bedraagt € 54.148 (2023: € 55.460) inclusief omzetbelasting.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Niet planmatig onderhoud	-1.051.302	-917.828
Planmatig onderhoud	-674.881	-597.404
Toegerekende organisatiekosten	-263.339	-242.649
Totale onderhoudskosten	<u>-1.989.522</u>	<u>-1.757.880</u>

Specificatie niet planmatig onderhoud		
- Reparatie onderhoud	-302.086	-257.036
- Mutatie onderhoud	-559.596	-255.302
- Dynamisch onderhoud	-186.637	-427.902
- Rechtstreeks geboekt onderhoud	-7.559	16.314
- Doorberekend	4.576	6.099
Totaal	<u>-1.051.302</u>	<u>-917.828</u>

Specificatie planmatig onderhoud		
- Planmatig onderhoud	-558.577	-558.407
- Planmatig onderhoud via Vve bijdrage	-116.305	-38.997
Totaal	<u>-674.881</u>	<u>-597.404</u>

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Belastingen (OZB + Waterschapslasten)	-382.202	-336.513
Verzekeringen	-40.961	-23.140
Bijdrage huurcommissie	-7.979	
Bijdrage AW		
Toegerekende organisatiekosten (Aedes bijdrage)	-10.086	-9.792
	<u>-441.228</u>	<u>-369.445</u>

9.7 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	1.052.801	-1.195
Toegerekende organisatiekosten	-8.234	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-591.080</u>	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>453.487</u>	<u>-1.195</u>

In 2024 zijn 3 woningen uit het bestaande bezit verkocht. De boekwaarde (marktwaaarde in verhuurdestaat) was bij verkoop € 562.070.

9.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.373.932	-7.874.518
	<u>-1.373.932</u>	<u>-7.874.518</u>

9.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB won.	22.138.749	-9.802.490
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB nz won.	-5.019	-5.513
Niet gerealiseerde waardeverand. Vastgoedportefeuille niet DAEB	1.155	
Subtotaal	<u>22.134.885</u>	<u>-9.808.003</u>
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille woningen DAEB afwaardering	657.506	-29.482
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille NZW DAEB afwaardering	-9.415	39.698
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille NZW niet -DAEB afwaardering	13.845	-5.000
	<u>22.796.821</u>	<u>-9.802.787</u>

Betreft mutatie marktwaaarde.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

9.10 Opbrengst overige activiteiten

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	21.962	16.895
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	5.138	4.225
Overige opbrengsten	5.525	4.635
	32.625	25.755

9.11 Kosten overige activiteiten

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	-71.649	-73.833
Mutatie voorziening dub. debiteuren	-4.266	
Overige kosten	-1.991	-2.569
	-77.906	-76.402

Overige organisatiekosten

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Kosten uit hoofde van treasury		
Bijdrage AW en obligoheffing	-13.706	-35.130
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving (incl fiscaal)	-107.901	-95.897
Overige kosten (overhead)	-245.185	-224.738
	-366.792	-355.765

Op basis van inschatting tijdsbesteding wordt van de personeelskosten en huisvestingskosten een percentage van 17% toegerekend.

Leefbaarheid

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-26.804	-11.749
Toegerekende organisatiekosten	-26.287	-27.719
	-53.091	-39.468

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Rente op overige vorderingen		2
Rente op uitgezette middelen	12.232	4.863
Totaal	12.232	4.865

Andere rentelasten en soortgelijke kosten

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
<u>Langlopende schulden:</u>		
Rente leningen kredietinstellingen	-673.680	-358.655
Borgstellingsprovisie / bereidstellingsprovisie	-6.286	-7.602
Rente belasting		-3.388
	-679.965	-369.645
Totaal		
<u>Kortlopende schulden:</u>		
Rente schulden aan kredietinstellingen		
Boeterente		-757
Totaal	0	-757
Totaal rentelasten	-679.965	-370.402

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Vennootschapsbelasting	-149.217	560.970

Belastingdruk

VPB 2021
VPB 2022
VPB 2024
Mutatie passieve latentie; waardeverschillen

De acute vpb-positie voor het jaar 2024 is bepaald op € 161.359 (2023: € 0). De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025

Commercieel resultaat voor belasting		24.578.120
---	--	------------

Correcties voor:

Verkoop	77.668	
Afschrijvingen materiële vaste activa	56.025	
Waardeveranderingen	1.333.367	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-22.775.979	
Lasten onderhoud	-2.074.229	
Aanwending HIR	-540.215	
Overige bedrijfslasten	<u>-1.166</u>	-23.924.529

Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>31.043</u>	31.043
------------------------------------	---------------	--------

Belastingen

Gemengde kosten	5.600	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-12.099	
		<u>-6.499</u>

Fiscaal resultaat

Verliesverrekening		678.135
--------------------	--	---------

Belastbare winst		<u>0</u>
		<u>678.135</u>

Verschuldigde VPB		<u>161.359</u>
--------------------------	--	----------------

Buitengewone baten

Geén.

Buitengewone lasten

Geén.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **13/06/2025**.

WNT-verantwoording 2024 Groen Wonen Vlist

De WNT is van toepassing op Groen Wonen Vlist. De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Groen Wonen Vlist ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het Bestuur van €124.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 18.600 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 12.400. Deze maxima worden niet overschreden.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	G.W.H. Kamps
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01-2024 t/m 31-12-2024
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	100%
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	104.643
Beloningen betaalbaar op termijn	15.526
<i>Subtotaal</i>	<i>120.169</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	124.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t
Bezoldiging	120.169
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	G.W.H. Kamps
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01-2023 t/m 31-12-2023
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	100%
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	102.019
Beloningen betaalbaar op termijn	15.256
<i>Subtotaal</i>	<i>117.275</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	119.000
Bezoldiging	117.275



2. Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024				
bedragen x € 1	P.G. Tanja	Drs. J.W.M. Kulik	Ing. PM.C. van Straaten – De Vries MRE	M. De Jong MSC RA
Functiegegevens	Lid	n.v.t.	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01-24 / 01-01-2024	n.v.t.	01-01-24 / 31-12-2024	02-01-2024 / 31-12-2024
Bezoldiging				
Bezoldiging	0	n.v.t.	9.920	9.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33	n.v.t.	12.400	12.366
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	0	N.v.t.	9.920	9.920
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023				
bedragen x € 1	P.G. Tanja	Drs. J.W.M. Kulik	Ing. PM.C. van Straaten – De Vries MRE	M. De Jong MSC RA
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01-2023 / 31-12-2023	01-01-2023 / 31-12-2023	01-01-2023 / 31-12-2023	N.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging	9.520	14.280	9.520	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.900	17.850	11.900	N.v.t.



Gegevens 2024	
bedragen x € 1	P.G. Tanja
Functiegegevens	Voorzitter
Aanvang en einde functieervulling in 2024	02-01-24 / 31-12-2024
Bezoldiging	
Bezoldiging	14.880
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.549
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	14.880
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	P.G. Tanja
Functiegegevens	n.v.t.
Aanvang en einde functieervulling in 2023	
Bezoldiging	
Bezoldiging	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



Jaarrekening 2024

WINST- & VERLIESREKENING

Bedragen in euro's	Ref.	2024		Eliminatie	2024 Totaal	2023		Eliminatie	2023 Totaal
		DAEB	Niet DAEB			DAEB	Niet DAEB		
Huuropbrengsten	9.1	7.131.785	16.444		7.148.229	6.941.235	16.444		6.957.680
Opbrengsten servicecontracten	9.2	107.963	0		107.963	76.643	0		76.643
Lasten servicecontracten	9.3	-140.751	0		-140.751	-94.894	0		-94.894
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-848.104	-1.946		-850.050	-892.600	-2.115		-894.715
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-1.984.968	-4.554		-1.989.522	-1.757.880	0		-1.757.880
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-440.218	-1.010		-441.228	-368.571	-873		-369.445
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		3.825.707	8.934	0	3.834.641	3.903.933	13.456		3.917.389
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	1.052.801	0		1.052.801	-1.195	0		-1.195
Toegerekende organisatiekosten		-8.234	0		-8.234	0			0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-591.080	0		-591.080	0			0
Toegerekende financieringskosten					0				0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		453.487	0	0	453.487	-1.195	0		-1.195
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	-1.373.932	0		-1.373.932	-7.874.518	0		-7.874.518
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	22.781.821	15.000		22.796.821	-9.797.787	-5.000		-9.802.787
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		21.407.889	15.000	0	21.422.889	-17.672.305	-5.000		-17.677.305
Opbrengst overige activiteiten	9.10	32.625	0		32.625	25.755	0		25.755
Kosten overige activiteiten	9.11	-77.906	0		-77.906	-76.402	0		-76.402
Netto resultaat overige activiteiten		-45.281	0	0	-45.281	-50.647	0		-50.647
Overige organisatiekosten	9.12	-365.952	-840		-366.792	-354.924	-841		-355.765
Leefbaarheid	9.13	-53.091	0		-53.091	-39.468	0		-39.468
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.14	12.232	0		12.232	4.865	0		4.865
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.15	-679.965	0		-679.965	-370.402	0		-370.402
Saldo financiële baten en lasten		-667.733	0	0	-667.733	-365.537	0		-365.537
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		24.555.026	23.094	0	24.578.120	-14.580.143	7.615		-14.572.528
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.16	-147.176	-2.041	0	-149.217	560.970	0		560.970
Resultaat deelnemingen									
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		24.407.850	21.053	0	24.428.903	-14.019.173	7.615		-14.011.558
RESULTAAT NA BELASTINGEN		24.407.850	21.053	0	24.428.903	-14.019.173	7.615		-14.011.558
Resultaat bestemming:									
Reserve					5.128.120				
Verenigingsreserve					-376				
Herwaarderingsreserve					19.301.159				
					24.428.903				

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN
1.279.043
-1.625
15.288.976
-14.011.558
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 13/06/2025.

Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2024 DAEB	2024 Niet DAEB	2024 Eliminaties	2024	2023 DAEB	2023 Niet DAEB	Eliminaties	2023
Operationele activiteiten								
<i>Ontvangsten</i>								
Huurontvangsten	7.196.041	16.511		7.212.552	7.041.192	16.182		7.057.374
Vergoedingen	108.923	12		108.935	77.247	12		77.259
Overheidsontvangsten	0	0		0	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	1.152	0		1.152	25.735	0		25.735
Rente ontvangsten	4.863	0		4.863	0	0		0
Saldo inkomende kasstroom	7.310.979	16.523	0	7.327.502	7.144.174	16.194	0	7.160.368
<i>Uitgaven</i>								
Erfpacht	0	0		0	0	0		0
Lonen en salarissen	-510.470	-1.171		-511.641	-510.016	-1.227		-511.243
Sociale lasten	-122.985	-282		-123.267	-59.686	-144		-59.829
Pensioenlasten	-100.709	-231		-100.940	-95.160	-229		-95.389
Onderhoudsuitgaven	-1.600.952	-3.673		-1.604.625	-1.508.104	0		-1.508.104
Overige bedrijfsuitgaven	-1.324.124	-3.186		-1.327.310	-1.425.431	-3.429		-1.428.860
Renteuitgaven	-525.014	0		-525.014	-261.284	0		-261.284
Sector specifieke heffing	-21.685	0		-21.685	-38.382	0		-38.382
Leefbaarheid	-8.912	0		-8.912	-11.051	0		-11.051
Vennootschapsbelasting	2.766.736			2.766.736	-1.479.940			-1.479.940
Saldo uitgaande kasstroom	-1.448.115	-8.543	0	-1.456.658	-5.389.053	-5.029	0	-5.394.082
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	5.862.864	7.980		5.870.844	1.755.121	11.165	0	1.766.286
(Des)investeringsactiviteiten								
<i>MVA inkomende kasstroom</i>								
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	1.041.173	0		1.041.173	0			0
Verkoopontvangsten grond	0			0	0			0
Verkoopontvangsten	0			0	0			0
(des) investeringsactiviteiten overig	0			0	0			0
Saldo inkomende kasstroom MVA	1.041.173	0	0	1.041.173	0	0	0	0
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>								
Nieuwbouw huurwoningen	-12.729.369			-12.729.369	-3.336.778			-3.336.778
Verbeteringen huurwoningen	-4.382.663			-4.382.663	-4.976.904			-4.976.904
Aankoop huurwoningen	0			0	0			0
Investerings overig	-177.981	-410		-178.391	-5.544			-5.544
Investerings overig Niet-DAEB	0	0		0	0			0
Sloopuitgaven	0			0	0			0
Externe verkoopkosten	0			0	0			0
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-17.290.013	-410	0	-17.290.423	-8.319.226	0	0	-8.319.226
SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA	-16.248.840	-410	0	-16.249.250	-8.319.226	0	0	-8.319.226
<i>FVA</i>								
Ontvangsten overige	0			0	0			0
Uitgaven overige	0			0	0			0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	0	0	0
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe leningen	16.000.000			16.000.000	6.000.000			6.000.000
Aflossing leningen	-635.428			-635.428	-1.867.621			-1.867.621
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	15.364.572	0	0	15.364.572	4.132.379	0	0	4.132.379
Mutatie liquide middelen	4.978.596	7.570	0	4.986.166	-2.431.726	11.165	0	-2.420.561
Liquide middelen primo jaar				309.241				2.729.802
Liquide middelen ultimo jaar				5.295.407				309.241
Jaarmutatie				4.986.166				-2.420.561

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen specifieke statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming. Artikel 37 van de statuten bepaalt het opstellen van de jaarstukken.

Voorstel resultaatbestemming 2024

Tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen waarin de jaarrekening zal worden vastgesteld, zal worden voorgesteld het resultaat na belastingen dit boekjaar toe te delen aan de herwaarderingsreserve, de overige reserves en de verenigingsreserve volgens onderstaand overzicht. In afwachting op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening.

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
Toevoeging/onttrekking herwaarderingsreserve	19.301.159	-15.288.976
Toevoeging/onttrekking overige reserves	5.128.120	1.279.043
Toevoeging/onttrekking verenigingsreserve	-376	-1.625
Resultaat na belastingen	<u>24.428.903</u>	<u>-14.011.558</u>

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening van Groen Wonen Vlist is opgesteld door het bestuur op 13 juni 2025

G.W.H. Kamps
Directeur-bestuur

De jaarrekening van Groen Wonen Vlist is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 13 juni 2025

Mevrouw Drs. P. Tanja
(Voorzitter)

Mevrouw Ing. P.M.C. van Straaten - de Vries MRE
(vice-voorzitter)

De heer M. de Jong RA. MSc.

Controle verklaring

Verstegen accountants heeft het jaarverslag en de jaarrekening gecontroleerd. In de hierna opgenomen verklaring staan de bevindingen vermeld.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **13/06/2025**.